

## **Erschließungs- und Durchführungsvereinbarung für das Wohngebietes „Fuhneanger 2“**

zwischen der

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld-Wolfen  
nachstehend - *Stadt* - genannt

vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Armin Schenk

und der

ARGE Fuhneanger 2  
Rathausplatz 3  
06766 Bitterfeld-Wolfen  
nachstehend - *ARGE* – genannt

vertreten durch die STEG Bitterfeld-Wolfen  
diese wiederum vertreten durch deren  
Geschäftsführer Herrn Heiko Kaaden

### **Präambel**

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist Eigentümerin der Grundstücke Flur 27, Flurstücke 1094, 1153, 1154, 1156, 1158, 1408, 1409, 1410, 1413, 1414, 1531, 1534, 1541, 1542 im Ortsteil Stadt Wolfen. Sie beabsichtigt, das auf den Grundstücken geplante Wohngebiet Fuhneanger 2 baulich zu erschließen und einer Wohnbebauung durch Verkauf der erschlossenen Grundstücke zugänglich zu machen.

Die Erschließung soll im Auftrag der Stadt durch die ARGE erfolgen. Die ARGE übernimmt dabei die Aufgabe des Erschließungsträgers.

### **§ 1**

#### **Umfang des Auftrages – Vertragsgegenstand**

- (1) Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beauftragt die ARGE mit der Durchführung der in der Präambel genannten Erschließung des Baugebietes „Fuhneanger 2“. Grundlage ist der Bebauungsplan 03/93 für das Gebiet Fuhneanger.
- (2) Die ARGE ist zum Abschluss von Verträgen mit Dritten zur Ausführung der notwendigen Maßnahmen berechtigt.
- (3) Die ARGE bedient sich mit Zustimmung der Stadt bei der Vorbereitung und Durchführung der Erschließung eines noch zu bestimmenden Architektur- und Ingenieurbüros.  
Die Leistungen des Büros umfassen die Planung von den LPh 1 – 9.
- (4) Es gelten die gesetzlichen Vorschriften über das Auftragsverhältnis gemäß §§ 662 ff. BGB, soweit nachfolgend keine hiervon abweichenden Vereinbarungen getroffen werden.
- (5) Die ARGE unterliegt bei der Auftragsausführung dem Weisungsrecht der Stadt.

## **§ 2 Durchführung**

- (1) Der Erschließungsträger entwickelt die Flächen gemäß Bebauungsplan 03/93 „Fuhneanger“, 2. Änderung und bereitet diese für die Bebauung vor.
- (2) Im Rahmen dieses Bauvorhabens überträgt die Stadt nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Erschließung auf den Erschließungsträger.  
Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan (roter Umring).
- (3) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend
  - a) der rechtsverbindliche Bebauungsplan 03/93 „Fuhneanger“, 2. Änderung vom 06.12.2004
  - b) die zeichnerische Darstellung der Erschließungsanlagen in dem als Anlage 2 beigefügten Plan.
- (4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages. Für die Erschließungsanlagen ist eine Neuvermessung seitens des Erschließungsträgers durchzuführen.

## **§ 3**

### **Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in der beigefügten Anlage 2 dargestellten Straßen- und Wegeflächen und Grünanlagen innerhalb einer Frist von 24 Monaten fertigzustellen, jedoch spätestens mit Fertigstellung der anzuschließenden Bauten.
- (2) Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden. 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, von diesem Vertrag zurückzutreten.

## **§ 4**

### **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
  - Straßenentwässerung und Versickerung
  - Straßenbeleuchtung
  - Straßenbegleitgrün oder Kompensationsmaßnahmen im öffentlichen Raum
  - Löschwasserversorgung

c) die Anpassung der bestehenden technischen und verkehrlichen Anlagen

d) selbständige private Grünflächen

- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau- und wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Die von der Stadt zu genehmigende Ausbauplanung mit den Baubeschreibungen wird Bestandteil dieses Vertrages.

## **§ 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, Löschwasserversorgung) 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 die Bäder- und Servicegesellschaft 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 der noch zu erarbeitenden Ausbauplanung 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**

### **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. Der Erschließungsträger hat vor Baubeginn eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

## **§ 7**

### **Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt für die Anlagen gemäß Anlage 2 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 4 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 2 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.

## **§ 8**

### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gemäß Anlage 2 und der Ausbauplanung übernimmt die Stadt diese kostenfrei in ihre Baulast unter der Voraussetzung, dass 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 geforderten 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 2 und Ausbauplanung in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (4) Die Widmung der Verkehrsanlagen gemäß Anlage 2 erfolgt durch die Stadt.

## **§ 9**

### **Finanzierung der Erschließungsanlagen**

- (1) Der Erschließungsträger führt die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Anlage 2 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**

### **Abrechnung**

- (1) Nach Abschluss der Erschließung und Teilung der Grundstücke kalkuliert die ARGE auf Basis des Erschließungsaufwandes, der eigenen Kosten, des ursprünglichen Grundstückswertes und der Notarkosten den Verkaufspreis pro m<sup>2</sup> erschlossenen Baulandes.
- (2) Die Stadt veräußert im eigenen Namen die geteilten Baugrundstücke an potenzielle Interessenten zu dem von der ARGE kalkulierten Grundstückspreis. Aus dem erzielten Erlös behält die Stadt den auf den Grundstückswert vor Erschließung entfallenden Anteil ein. Der übrige Erlös wird an die ARGE als Erschließungsträger zur Abgeltung des Erschließungsaufwandes ausgekehrt.

## **§ 11**

### **Bestandteile des Vertrages**

- (1) Bestandteile des Vertrages sind:
  - a) der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1),
  - b) Auszug aus dem Bebauungsplan mit den daraus ersichtlichen Erschließungsanlagen (Anlage 2).

## **§ 12**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Nebenabreden bestehen nicht.
- (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) Die Kosten für die mit diesem Vertrag verbundenen notariellen Beurkundungen trägt die Stadt.

## **§ 13**

### **Gerichtsstand**

- (1) Für alle Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung wird als Gerichtsstand Bitterfeld-Wolfen vereinbart.
- (2) Die Vertragspartner bemühen sich, Streitigkeiten im Rahmen der Erfüllung dieser Vereinbarung außergerichtlich zu klären.

## **§ 14**

### **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder sollte dieser Vertrag Lücken enthalten, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt die Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Fall von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre. Die Parteien verpflichten sich, eine neue Regelung unverzüglich zu vereinbaren.

**§ 15**  
**Ausfertigung des Vertrages**

Der Vertrag ist in zwei Originalen ausgefertigt. Die ARGE und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Bitterfeld-Wolfen, den .....

Bitterfeld-Wolfen, den .....

Armin Schenk  
**Oberbürgermeister**  
**Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Heiko Kaaden  
**Geschäftsführer**  
**ARGE**

Anlagen:

Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes

Auszug aus dem Bebauungsplan mit den daraus ersichtlichen Erschließungsanlagen