

Erschließungsvertrag Einkauf am Krondorfer Kreisel

zwischen

der Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen
(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Armin Schenk

und der

Kaufland Immobilien GmbH & Co. KG
mit Sitz in 16559 Liebenwalde OT Kreuzbruch, Berliner Chaussee 13
(nachfolgend Erschließungsträger genannt)

vertreten durch die Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG, Rötelstraße 35
in 74172 Neckarsulm, diese vertreten durch Andreas Voigt und Nancy
Mittmann

Stadt und Erschließungsträger gemeinsam auch „Parteien“ genannt.

Vorbemerkung:

Zwischen der Stadt und dem bisherigen Eigentümer des Grundstückes, der Firma GPM Gewerbeprojektmanagement e.K., Am Ampfurther Weg 6, 39167 Wanzleben/Börde, vertreten durch Herr Detlef Mispelbaum (kurz: **GPM Gewerbeprojektmanagement**), besteht bereits ein Erschließungsvertrag vom 09.08.2018 für das nachfolgende Grundstück. Dieser Vertrag vom 09.08.2018 wird mit Abschluss dieses neuen Erschließungsvertrages „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ aufgehoben, ohne dass es dazu einer gesonderten Aufhebungsvereinbarung bedarf.

Präambel

Die Stadt hat das Grundstück der Flur 1 mit den Flurstücken 122/5; 146/6, 146/22 und 147/3 sowie der Flur 7 mit den Flurstücken 27/20, 29/3 (teilweise), 33/1, 33/2 (teilweise) und 45 (teilweise) der Gemarkung Wolfen mit Kaufvertrag vom 16.11.2017 (UR-Nr. 1872/2017 an die GPM verkauft. Die GPM Gewerbeprojektmanagement hat mittlerweile das Grundstück an die Kaufland Immobilien GmbH & Co. KG veräußert. Kaufland plant auf diesen Flächen einen Verbrauchermarkt zu errichten.

Für diese Grundstücke wurde zur Schaffung von Baurecht der Bebauungsplan 07-2020wo „Einzelhandel am Krondorfer Kreisel“ aufgestellt. Dieser wurde am 21.07.2021 im Stadtrat beschlossen.

Der Bebauungsplan sieht für den Kundenverkehr die verkehrliche Anbindung an die Krondorfer Straße und die Verbindungsstraße vor.

Der Lieferverkehr erfolgt über eine zu schaffende Zufahrt zur Verbindungsstraße. Über diese Anbindung ist zudem auch Kundenverkehr möglich.

Die Hauptkundenzufahrt erfolgt über eine zu schaffende Zufahrt zur Krondorfer Straße. Über diese Anbindung ist zudem die Feuerwehrezufahrt zu realisieren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben die Parteien dieses Erschließungsvertrages den städtebaulichen Vertrag vom 11.08.2020 (Beschluss des Stadtrates vom 14.10.2020) geschlossen. In dessen § 6 ist vorgesehen, dass der Erschließungsträger auf der Basis des Bebauungsplanes die Erschließung des Gebietes übernimmt und hierzu bei Erfordernis ein gesonderter Erschließungsvertrag geschlossen wird.

Diesem Zweck dient diese Vereinbarung.

§ 1

Bestandteile des Vertrages

Bestandteil des Vertrages ist der straßenbauliche Begleitplan für das Warenhaus am Krondorfer Kreisel für das Warenhaus am Krondorfer Kreisel des Ingenieurbüros Ladde-Hobus vom 26.07.2021 **Anlage EV-01**.

§ 2

Verkehrliche Anbindung des Sondergebietes Einzelhandel

(1) Der Erschließungsträger übernimmt den Ausbau der Verkehrsanbindungen zur Verbindungsstraße und der Verkehrsanbindung zur Krondorfer Straße auf eigene Kosten.

(2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung des Ausbaus sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07-2020wo der Stadt **Anlage EV-02**, sowie der straßenbauliche Begleitplan des Ingenieurbüros Ladde-Hobus **EV-01** maßgebend. Gem. Bebauungsplan und straßenbaulichem Begleitplan sind zwei Grundstückszufahrten/Gehwegüberfahrten zu errichten und an die bestehende Verkehrsfläche anzupassen.

(3) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr auf eigene Kosten beauftragter Dritter sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(4) Zur Durchführung der Maßnahme räumt die Stadt dem Erschließungsträger unwiderruflich den Besitz und das Nutzungsrecht an den städtischen Flurstücken 1785-1-146/13, 1785-1-146/17, 1785-1-146/20, 1785-1-146/22, 1785-1-146/23, 1785-1-147/2, 1785-1-312/1, 1785-1-1800/315, 1785-7-33/2, 1785-12-31/3, 1785-12-173, 1785-13-1/1, 1785-13-1/3, 1785-13-21 und 1785-13-179 ein. Entsprechendes gilt für Vermessungsarbeiten, Baugrunduntersuchungen und dergleichen. Diese Bauerlaubnis und damit der Besitz und das Nutzungsrecht erlischt mit der endgültigen Herstellung der Anlagen

§ 3

Ausbau der Verkehrsanbindungen

(1) Der Erschließungsträger übernimmt die Planung und die Erstellung der Verkehrsanlagen zur Anbindung des Erschließungsgebietes an die vorhandenen Verkehrsanlagen entsprechend der o. g. Planungsunterlagen des Ingenieurbüros Ladde-Hobus.

Für die Planung und Bauüberwachung wird er ein leistungsfähiges Ingenieurbüro einschalten, welches der Stadt vorab zu benennen ist. Die Fortschreibung der Planungsunterlagen (Ausführungsplanung) stimmt der Erschließungsträger mit der Stadt ab.

(2) Der Erschließungsträger übernimmt die mit der Herstellung der Zufahrten erforderlichen anfallenden Kosten im Zuge des Anschlusses an die bereits vorhandenen Verkehrsanlagen. Erforderliche Aufwendungen im Zuge des Umbaus an vorhandenen Verkehrsanlagen hat der Erschließungsträger zu tragen.

(3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der Grundstückszufahrten nach Maßgabe dieses Vertrages. Der Erschließungsträger ist wiederum berechtigt, mit der Durchführung der Straßenbaumaßnahme weitere Gesellschaften zu beauftragen, die mit ihr der Kaufland-Unternehmensgruppe oder der Unternehmensgruppe Schwarz angehören.

(4) Es wird darauf hingewiesen, dass dem Erschließungsträger die Baugrundverhältnisse bekannt sind. Diese Baugrundverhältnisse sind als problematisch einzustufen, da der Untergrund u. a. aus Schluff, Ton, Bauschutt besteht.

(5) Werden während der Baudurchführung der Erschließungsanlagen Altlasten oder Bodenverunreinigungen im bestehenden öffentlichen Straßen-/Wegebereich auf Grundstücken der Stadt festgestellt, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften insb. BBodSchG zu sanieren sind, wird Kaufland die Sanierung übernehmen und die Kosten dafür tragen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind mit der Stadt abzustimmen und durch diese zu genehmigen.

§ 4

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet **Anlage EV-01** die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Erschließungsträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der 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. Der Nachweis einer Haftpflichtversicherung des beauftragten Bauunternehmers reicht insoweit aus.

§ 5

Abnahme und Übergabe

- (1) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Anlage gilt als abgenommen, wenn trotz schriftlicher Mahnung des Erschließungsträgers innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Eingang der Mahnung bei der Stadt kein Abnahmetermin festgesetzt wird. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Parteien zu unterzeichnen.
- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese durch den Erschließungsträger zu beseitigen.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, nach der technischen Abnahme zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsflächen in Ihre Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltung.

§ 6

Wirksamkeit

Der Vertrag wird wirksam mit seiner Unterzeichnung.

§ 7

Vertragskosten

Jede Partei trägt die für das Zustandekommen dieses Vertrages aufgewendeten Kosten selbst.

§ 8 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für den Verzicht auf dieses Schriftformerfordernis.

(2) Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung oder eine künftig in sie aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

Diese Vereinbarung soll dann so ausgelegt werden, dass der mit der betreffenden unwirksamen Bestimmung verfolgte Zweck erreicht wird. Das gleiche gilt, wenn bei der Durchführung dieser Vereinbarung eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbar wird. Die Beteiligten dieser Vereinbarung werden in einem derartigen Fall anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine wirksame oder durchführbare Bestimmung vereinbaren, welche der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt.

Entsprechendes gilt, falls sich eine Regelung als lückenhaft erweisen sollte.

(3) Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung sind vollumfänglich mit Weitergabeverpflichtung auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Übertragung auf und die Bestätigung der Übernahme der Rechte und Pflichten durch den jeweiligen Rechtsnachfolger ist der anderen Vertragspartei innerhalb von 4 Wochen ab Eintritt der Rechtsnachfolge schriftlich nachzuweisen.

(4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass Korruption in der gemeinsamen Geschäftsverbindung keinen Platz haben darf.

Anlagenverzeichnis:

Anlage EV-01: straßenbauliche Begleitplan für das Warenhaus am Krondorfer Kreisel für das Warenhaus am Krondorfer Kreisel des Ingenieurbüros Ladde-Hobus vom 29.07.2020

Anlage EV-02 Entwurf B-Plan

Neckarsulm, den

Bitterfeld-Wolfen, den

Kaufland Dienstleistung GmbH & Co.KG
Andreas Voigt Nancy Mittmann

Armin Schenk
Oberbürgermeister
Stadt Bitterfeld-Wolfen