

## **Erschließungsvertrag**

### **Erschließung Baugebiet „Friedensstraße Nord II“ OT Stadt Bitterfeld**

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

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Armin Schenk

und

Goitzsche Grund und Immobilien GmbH & Co. KG  
(nachfolgend Erschließungsträger genannt)

vertreten durch die Komplementärin, die BNS Verwaltungs GmbH,

diese vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Andreas Holtz,  
geschäftsansässig in 06749 Bitterfeld-Wolfen, OT Stadt Bitterfeld, Holzweißiger Straße 14,

schließen folgenden Vertrag:

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Der Erschließungsträger ist Eigentümer der folgenden Flurstücke der Gemarkung Bitterfeld:  
\* Kinderspielplatz – Flur 41; Flurstücke 799, 817, 1131, 1136  
\* Straße – Flur 41; 1133, 1142, 1127, 821, 826, 831, 842, 848, 853, 1158
- (2) Der Erschließungsträger hat die Absicht, die Flächen gemäß Bebauungsplan 04-2021 btf „Friedensstraße Nord II“ 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.  
Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als B-Plan 04-2021btf „Friedensstraße Nord II“.
- (4) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend
  - a) der rechtsverbindliche Bebauungsplan 04-2021btf „Friedensstraße Nord“ im OT Bitterfeld, beschlossen am 10.02.2023.
  - b) die zeichnerische Darstellung der Erschließungsanlagen in den als Anlagen beigefügten Plänen.
- (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 beigefügten Anlagen dargestellten Straßen- und Wegeflächen sowie Grünanlagen in dem Umfang, wie er sich aus der Ausführungsplanung ergibt, bis zum 30.06.2023 fertigzustellen.
- (2) 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 insbesondere
- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
  - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
    - Fahrbahn
    - Gehwege
    - Straßenentwässerung
    - Straßenbeleuchtung
    - Kinderspielplatz
  - c) die Anpassung der bestehenden technischen und verkehrlichen Anlagen
  - d) selbstständige private Grundlagen
- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

## **§ 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, 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 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 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.

## **§ 5**

### **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.

## § 6

### 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 Abnahmetermin nicht erscheint.

## § 7

### Übernahme der Erschließungsunterlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage übernimmt die Stadt diese kostenfrei in ihre Baulast, wenn sie Eigentümern 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 Massenabrechnungen 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 überbracht hat über
    - aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,

- bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beide 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 der Anlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (4) Die Widmung der Verkehrsanlagen gemäß Anlage erfolgt durch die Stadt.

## **§ 8**

### **Sicherheitsleistungen**

- (1) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen (Baukostenanteil Straßenbau incl. Beleuchtung etc. EUR 120.000,00 brutto) 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.

## **§ 9**

### **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.

## **§ 10**

### **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages ist der Lageplan mit den daraus ersichtlichen Erschließungsanlagen bestehend aus

Lageplan Erschließungsplanung Straßenbau,  
Ausschnitt Ausführungsplanung Straßenbau Standort Spielplatz und  
Lageplan Erschließungsplanung Ver- und Entsorgung.

## § 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.
- (3) Die Kosten für die mit diesem Vertrag verbundenen notariellen Beurkundungen trägt die Goitzsche Grund und Immobilien GmbH & Co. KG.

Bitterfeld-Wolfen, .....

Für die Stadt

Für den Erschließungsträger

.....  
Armin Schenk  
Oberbürgermeister

.....  
Andreas Holtz  
Geschäftsführer

Anlage:

Lageplan mit den daraus ersichtlichen Erschließungsanlagen bestehend aus  
Lageplan Erschließungsplanung Straßenbau  
Ausschnitt Ausführungsplanung Straßenbau Standort Spielplatz  
Lageplan Erschließungsplanung Ver- und Entsorgung