Erschließungsvertrag

B-Plan 8 „Hauptstraße 41“

zwischen der

Gemeinde Wrohm

und der

Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH

Erschließungsvertrag

Die Gemeinde Wrohm,
über Amt Kirchspielslandgemeinden Eider,
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1
25779 Hennstedt

(nachfolgend **Gemeinde** genannt)
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Jens Lahrsen

und

der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH,
Teichstraße 1, 25782 Tellingstedt

(nachfolgend **Erschließungsträgerin** genannt)
vertreten durch die Geschäftsführer Frau Elke Jasper und Herrn Holger Weber

schließen folgenden Vertrag:

§ 1
Gegenstand des Vertrages

(1) Die Gemeinde bleibt Grundstückseigentümerin für die zu entwickelnde Fläche.
(2) Die Gemeinde überträgt nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung auf die Erschließungsträgerin für die gesamte Fläche des Vertragsgebietes innerhalb des B-Plangebietes Nr. 8. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage (umrandet) beigefügten Plan.
(3) Die Kosten der Erschließung (ing.-techn. Planung, Erschließungskosten, Kosten des Ausgleichs, Vermessungskosten und sonstige Projektkosten) werden von der Erschließungsträgerin getragen und anteilig auf den Preis der abzuverkaufenden Grundstücke umgelegt.
(4) Für die Erschließung ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 maßgeblich.

(5) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und der öffentlichen Abwasseranlagen, der Straßenbeleuchtung sowie der Hausanschlüsse gem. §§ 3 und 2 dieses Vertrages.

(6) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen (Straßenkörper und Nebenanlagen) bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2
Fertigstellung der Anlagen

(1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Gemeinde, die baureife Erschließung evtl. in Bauabschnitten und diese wiederum beginnend mit dem 1. Bauabschnitt innerhalb von 6 Monaten nach Wirksamkeit des Vertrages (1. Baustufe) und die endgültige Herstellung der Oberflächen spätestens nach 4 Jahren ab Fertigstellung (Abnahme der 1. Baustufe) fertig zu stellen.

Die weitere zeitliche Abfolge der baureifen Erschließung der Bauabschnitte erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde. Die endgültige Herstellung der Oberflächen der jeweiligen Bauabschnitte erfolgt spätestens nach 4 Jahren ab Fertigstellung (Abnahme der 1. Baustufe) des betreffenden Bauabschnittes.

(2) Der Umfang der fertigzustellenden Anlagen ergibt sich aus den der Gemeinde vorzulegenden und mit ihr abzustimmenden Ausbauplanungen (Anlage). Die Anlagen gem. § 1 Abs. 5 sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Wohnbebauung endgültig hergestellt sein, spätestens wenn 80 % der anzuschließenden Bauten nutzbar sind.

(3) Erfüllt die Erschließungsträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung bzw. Nachbesserung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Erschließungsträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Erschließungsträgerin auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3
Art und Umfang der Anlagen (gem. § 1 Abs. 5)

(1) Art und Umfang der Erschließungsanlagen richten sich nach:

- Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung (Anlagen)
- Den noch zu erstellenden Entwurfsunterlagen für

a) Straßenbau
b) Entwässerung
c) Grün- und Ausgleichsflächen.

(2) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen incl. der Grundstücksanschlüsse und Grundstückskontrollschächte
c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
– Fahrbahnen
– Park-, Spielplatzflächen
– Fuß- und/oder Radwege
– Straßenentwässerung
– Straßenbeleuchtung
d) die erstmalige Herstellung der öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Wohnwege) gem. Vorgabe B-Plan
e) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Grünanlagen inklusive Straßenbegleitgrün nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung innerhalb des B-Plangebietes.
f) sowie die Herstellung bzw. Anlage/ Bepflanzung aller Grün- und Ausgleichsflächen gem. B-Plan.

(3) Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen über die bestehenden Grenzen des Vertragsgebietes hinaus soweit und sofern dies zur Anbindung der Anlagen an das Erschließungsnetz erforderlich ist.

(4) Die Erschließungsträgerin hat notwendige bau- und wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn im Namen der Gemeinde einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.

§ 4
Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

(1) Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, Planung, Bauleitung, Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten und Abrechnung mit eigenem Personal durchzuführen oder ganz oder teilweise einem leistungsfähigen Ingenieurbüro im Einvernehmen mit der Gemeinde in Auftrag zu ge-

ben, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.

(2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen öffentlich auszuschreiben. Die Gemeinde erhält durch den Erschließungsträger die Mitteilung über dieses Ausschreibungsergebnis dieser Positionen.

(3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen nur durch Unternehmen ausführen zu lassen, die Mitglied einer entsprechenden Berufsgenossenschaft sind, die ihre gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Sozialabgaben versichert haben, und die gewerblichen Voraussetzungen für die Ausführung der angebotenen Leistungen erfüllen. Die Erschließungsträgerin unterrichtet die Gemeinde über die erteilten Aufträge.

(4) Alle amtlichen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, den Teilungsentwurf mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 5
Baudurchführung

(1) Die Erschließungsträgerin hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telefonanschluss, Strom-/Gas-/Wasser/Abwasserleitung/Breitband) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung muss unterirdisch erfolgen.

(2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Gemeinde zu veranlassen.

(3) Der Baubeginn ist der Gemeinde vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, festgestellte Mängel unverzüglich zu beseitigen.

(4) Die Erschließungsträgerin hat im Einzelfall zusätzlich auf Verlangen der Gemeinde von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien im Straßenbau 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 Gemeinde vorzulegen. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen.

(5) Vor Beginn der Wohnbebauung sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Mit der endgültigen Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung von ca.80 % der Wohnbebauung (Rohbau) begonnen werden. Die Fristen gem. § 2 Abs. 1 bleiben unberührt.

§ 6
Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Erschließungsträgerin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Die Erschließungsträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Erschließungsträgerin stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(3) Treten durch Bauarbeiten, die von der Erschließungsträgerin in Auftrag gegeben werden, Verunreinigungen der anliegenden Straßen auf, so ist die Reinigung nach § 46 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein von der Erschließungsträgerin unverzüglich auf ihre Kosten vorzunehmen.

(4) Die Gemeinde trägt dafür Sorge, dass in den Abverkaufsverträgen geregelt wird, dass die durch Bauträger und sonstige Bauherren verursachten Schäden an den Erschließungsanlagen auf deren Kosten zu beseitigen sind. Die Gemeinde wird eine gleichlautende Regelung in den abzuschließenden Verträgen mit den Bauträgern und sonstigen Bauherren vertraglich vereinbaren.

(5) Der Baustellenverkehr für die Erschließungsarbeiten erfolgt gem. Abstimmung mit der Gemeinde. Erforderliche Abweichungen werden mit der Gemeinde einvernehmlich abgestimmt.

§ 7
Gewährleistung und Abnahme/Teilabnahme

(1) Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme bzw. Teilabnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den allgemein 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. Sie beginnt mit der Abnahme/Teilabnahme der einzelnen mangelfreien Anlagen gem. § 1 Abs. 5 oder eines Teiles der Anlage durch die Gemeinde.

(3) Die Erschließungsträgerin zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahme-/Teilabnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und der Erschließungsträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme/ Teilabnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten - vom Tage der gemeinsamen Abnahme/Teilabnahme an gerechnet - durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen.

Das den Abwasserkanal untersuchende Unternehmen ist in Abstimmung mit der Gemeinde auszuwählen, die Untersuchung ist kanalkatasterkonform zu dokumentieren.

Vor Ablauf der 4-jährigen Gewährleistung sind nochmals Kanaluntersuchungen mit dem Kanalfernauge durchzuführen, Protokolle und Videoaufzeichnungen sind der Gemeinde zu übergeben.

§ 8
Übernahme der Anlagen gem. § 1 Abs. 5

(1) Im Anschluss an die Abnahme (bzw. Teilabnahme) der mangelfreien Anlagen der Straßen, Wege und Begleitgrün gem. § 1 Abs. 5 übernimmt die Gemeinde diese unentgeltlich in ihre Baulast und Verkehrssicherungspflicht oder bei öffentlichen Abwasseranlagen sowie Hausanschlüssen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, werden diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde gesichert.

(2) Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, spätestens nach Übernahme der Baulast durch die Gemeinde folgende Unterlagen unverzüglich zu beschaffen und der Gemeinde auszuhändigen:

a) die Bestandspläne für Straßen, Abwasseranlagen sowie Grünanlagen. Die Pläne für Abwasseranlagen werden gemäß Regelwerk der Gemeinde zum Aufbau von Netzinformationssystemen erstellt. Das Format des Datenträgers wird abgestimmt.

b) die Abschreibungsunterlagen für die Vermessung der öffentlichen Erschließungsflächen und Grundstücke
c) eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen
d) erbrachte Nachweise über
die Schadenfreiheit der erstellten Kanalhaltungen und Schachtbauwerke durch Verfilmung (siehe § 7 Abs. 3) der erstellten Kanalhaltungen und Hausanschlussleitungen und durch Druckprüfung.

Die vorstehend genannten Unterlagen werden Eigentum der Gemeinde.

(3) Die Gemeinde bestätigt mit der Abnahme/Teilabnahme die Übernahme der Anlagen der Straßen, Wege und Begleitgrün gem. § 1 Abs. 5 in ihre Verwaltung und Unterhaltung.

(4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde. Die Erschließungsträgerin stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 9
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Durchführungsverpflichtung

(1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auszuführen, so die Gemeinde diese nicht erbringen kann.
(2) Zum Zwecke der Durchführung der Maßnahmen gestattet die Gemeinde der Erschließungsträgerin die Benutzung der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke.

§ 10
Beiträge nach Gemeindesatzung

Durch die Übernahme der Kosten nach § 1 dieses Vertrages werden die derzeitigen Beiträge für Regen- und Schmutzwasser gemäß Satzungen der Gemeinde ohne Trinkwasser im Preis des berechneten Erschließungskostenanteils pro m² Nettobauland abgegolten sein.

§11
Sicherheitsleistungen

(1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Absicherung der Erfüllung ihrer Aufgaben eine Vertragserfüllungsbürgschaft entsprechend der jeweiligen Bauabschnitte zu erbringen. Hierbei handelt es sich für den ersten Bauabschnitt um eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank/Sparkasse in Höhe der Sicherheitsleistung des ausführenden Unternehmens gem. Werkvertrag. Die Bürgschaftsurkunde ist nach Beginn der Erschließungsmaßnahme innerhalb von 14 Tagen vorzulegen. Die Vertragserfüllungsbürgschaften werden mit Abnahme der jeweiligen Baustufen (Endausbau) und Gewährleistungsbürgschaften werden Zug um Zug durch die Gemeinde freigegeben. Die Vertragserfüllungsbürgschaft kann vom bauausführenden Unternehmen durchgeleitet werden.

(2) Nach Abnahme der Maßnahme oder Teilmaßnahme ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft der jeweiligen Bauabschnitte, die vom bauausführenden Unternehmen durchgeleitet werden kann, vorzulegen. Diese soll rund 3 % der Herstellungssumme des jeweiligen Bauabschnittes betragen.

§ 12 Vergütung
Ersatz der Aufwendungen

(1) Alle Kosten, wie Erschließungskosten inkl. Ingenieurhonorar, Kosten des Ausgleichs für das Baugebiet, innere Begrünung, sonstige Projektkosten sind Bestandteile der Anschaffungs- und Herstellungskosten und in der Selbstkostenabrechnung mit der Gemeinde durch die Erschließungsträgerin zu tragen und in den Kaufpreisen der abzuverkaufenden Grundstücke geltend zu machen. Die Kosten nach Abs. 1 sowie alle aufwandsbezogenen Kosten, wie Zinsen p.a., lfd. öffentliche Abgaben, Werbung etc. werden nach den Selbstkosten unter Berücksichtigung der durch die Gemeinde verkauften Bauplätze mit der Gemeinde spätestens jährlich, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres abgerechnet und erstattet. Die Erschließungsträgerin erwirtschaftet im Rahmen der Abrechnung nach Selbstkosten zum jeweiligen Jahresende keine Gewinne, sondern verpflichtet sich als Kommunalgesellschaft dem Gesellschaftszweck zu dienen.

§ 13
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

a) Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage)
b) der noch zu entwickelnde B-Plan der Nr. 8 (Anlage)
c) die mit der Gemeinde abgestimmte Ausbauplanung, einschließlich Straßen-, Wege- und Grünanlagenplan (Anlage)

§ 14
Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde erhält zwei und die Erschließungsträgerin erhält 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 Erschließungsträgerin trägt alle durch den Abschluss und die Durchführung des Vertrages entstehenden Kosten.

§ 15
Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten des B-Planes bzw. wenn der B-Plan den Verfahrensstand nach § 33 BauGB erreicht hat und die Gemeindevertretung dem Vertrag zugestimmt hat.

Wrohm, __.__.____ Tellingstedt, __.__.____

....

Gemeinde Wrohm Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH