Erschließungsvertrag

Zwischen der	Stadt Hennigsdorf Rathausplatz 1 16761 Hennigsdorf
vertreten durch	den Bürgermeister Herrn Andreas Schulz
	nachfolgend **„Stadt“** genannt“
und der	NCC Deutschland GmbH Am Nordstern 1 15517 Fürstenwalde
vertreten durch	die Geschäftsführer Herrn Nils Olov Boback und Herrn Andreas Fohrenkamm
	nachfolgend **„zukünftiger Eigentümer“** sowie **„Erschließungsträger“** genannt

wird folgender Vertrag geschlossen.

Entwurf

Präambel

Durch die Stadt Hennigsdorf erfolgt gegenwärtig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/I „Ringpromenade“. Diesbezüglich wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf mit Datum vom 30.03.2011 der Aufstellungsbeschluss sowie am 29.06.2011 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll am 28.03.2012 gefasst werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/I umfasst Flächen, die ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2 „MTW-Gelände“ gewesen sind. Auf der Grundlage des vorgenannten Bebauungsplanes war auf einer Fläche von rund 18 ha die Errichtung von Geschosswohnungsbauten vorgesehen; dies ist auf rund 15 ha auch erfolgt. Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes wurde seinerzeit zwischen der Technopark Gewerbebau Hennigsdorf GmbH und der Stadt Hennigsdorf für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Urkunde 99/1994 vom 17.03.1994 des Notars D. Müller, Berlin, ein städtebaulicher Vertrag bzw. ein Erschließungsvertrag geschlossen, nach dem sich die Technopark Gewerbebau Hennigsdorf GmbH u.a. zur Herstellung sämtlicher öffentlicher und privater Erschließungsanlagen sowie sämtlicher Ver- und Entsorgungsmedien auf eigene Kosten verpflichtet hat.

Zu konstatieren ist, dass in den Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 2, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind, die Verpflichtungen zur Errichtung von Geschosswohnungsbauten und zur Herstellung der Erschließungsanlagen erfüllt worden sind. Ebenso wurden vertragsgemäß alle Flächen, die gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 als öffentliche Flächen ausgewiesen sind, an die Stadt Hennigsdorf übertragen. Hierbei wurden auch Flächen übertragen, auf denen die Verpflichtungen aus den oben benannten Verträgen noch nicht abschließend erfüllt worden sind.

Durch den zukünftigen Eigentümer bzw. den Erschließungsträger ist nunmehr vorgesehen, auf den bislang noch nicht bebauten Flächen Doppel- und Einzelhäuser anstelle der ursprünglich geplanten Geschosswohnungsbebauung zu errichten. Eine entsprechende Konzeption liegt dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2/I „Ringpromenade“ zu Grunde. Vor diesem Hintergrund ist vor Fassung des Satzungs- und Abwägungsbeschlusses unter Anwendung des § 124 BauGB ein neuer Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Hennigsdorf und der NCC Deutschland GmbH abzuschließen, in dem insbesondere die durch den Erschließungsträger noch zu erbringenden Leistungen zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen sowie zur abschließenden Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen geregelt werden. Die Leistungen sind dabei im Wesentlichen auf Flächen zu erbringen, die durch die Technopark Gewerbebau Hennigsdorf GmbH bereits an die Stadt Hennigsdorf übergeben worden sind.

Zur Regelung der vorgenannten Aspekte schließen die Vertragsparteien folgenden

Erschließungsvertrag

§ 1 Vertragsgebiet

(1) Das Vertragsgebiet umfasst nachfolgend benannte Flurstücke bzw. deren Teilflächen im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/I „Ringpromenade“:

Flurstück	Flur	Gemarkung	Grundbuch von Hdf.	(Teil)Größe
1220	10	Hennigsdorf	4430	268 qm
1221	10	Hennigsdorf	4430	331 qm
1222	10	Hennigsdorf	4430	340 qm
1223	10	Hennigsdorf	4430	303 qm
1224	10	Hennigsdorf	4430	335 qm
1225	10	Hennigsdorf	4430	318 qm
1226	10	Hennigsdorf	4430	589 qm
1227	10	Hennigsdorf	4430	511 qm
1228	10	Hennigsdorf	4430	518 qm
1229	10	Hennigsdorf	4430	443 qm
1230	10	Hennigsdorf	4430	126 qm
1231	10	Hennigsdorf	4431	330 qm
1232	10	Hennigsdorf	4431	393 qm
1233	10	Hennigsdorf	4431	420 qm
1234	10	Hennigsdorf	4431	379 qm
1235	10	Hennigsdorf	4431	398 qm
1236	10	Hennigsdorf	4431	327 qm
1237	10	Hennigsdorf	4431	357 qm
1238	10	Hennigsdorf	4431	405 qm
1239	10	Hennigsdorf	4431	370 qm
1240	10	Hennigsdorf	4431	359 qm
1241	10	Hennigsdorf	4431	282 qm
1242	10	Hennigsdorf	4431	296 qm
1243	10	Hennigsdorf	4431	282 qm

Entwurf

Flurstück	Flur	Gemarkung	Grundbuch von Hdf.	(Teil)Größe
1244	10	Hennigsdorf	4431	276 qm
1245	10	Hennigsdorf	4431	361 qm
1246	10	Hennigsdorf	4431	441 qm
1247	10	Hennigsdorf	4431	613 qm
1248	10	Hennigsdorf	4431	487 qm
1249	10	Hennigsdorf	4431	450 qm
1250	10	Hennigsdorf	4431	446 qm
1251	10	Hennigsdorf	4431	428 qm
1252	10	Hennigsdorf	4431	414 qm
1253	10	Hennigsdorf	4431	140 qm

Flurstück	Flur	Gemarkung	Grundbuch von Hdf.	(Teil)Größe
1254	10	Hennigsdorf	4433	435 qm
1255	10	Hennigsdorf	4433	489 qm
1256	10	Hennigsdorf	4433	503 qm
1257	10	Hennigsdorf	4433	503 qm
1258	10	Hennigsdorf	4433	738 qm
1259	10	Hennigsdorf	4433	1044 qm
1260	10	Hennigsdorf	4433	805 qm
1261	10	Hennigsdorf	4433	717 qm
1262	10	Hennigsdorf	4433	658 qm
1263	10	Hennigsdorf	4433	469 qm
1264	10	Hennigsdorf	4433	642 qm
1265	10	Hennigsdorf	4432	143 qm
1266	10	Hennigsdorf	4432	445 qm
1267	10	Hennigsdorf	4432	446 qm
1268	10	Hennigsdorf	4432	658 qm
1269	10	Hennigsdorf	4432	614 qm
1270	10	Hennigsdorf	4432	524 qm
1271	10	Hennigsdorf	4432	463 qm
242 tw	10	Hennigsdorf	5803	ca. 175 qm
832 tw	10	Hennigsdorf	8904	ca. 2.420 qm
840	10	Hennigsdorf	8793	167 qm
846 (tw)	10	Hennigsdorf	8904	ca. 1.300 qm
852 (tw)	10	Hennigsdorf	8904	ca. 2.200 qm

Die Flurstücke 1220 bis 1271 wurden durch den zukünftigen Eigentümer mit Kaufvertrag vom **.**. 2012 UR Nr. **/2012 des Notars Jan Lindner- Figura von der Technopark Gewerbebau Hennigsdorf GmbH erworben. Die Flurstücke 242, 832, 840, 846 und 852 befinden sich im Eigentum der Stadt.

Das Vertragsgebiet ist in der als Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan rot umrandet dargestellt. Auf den beigefügten Lageplan, der zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt wurde, wird verwiesen.

Entwurf

§ 2 Stand der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet

(1) Auf der Grundlage der ursprünglich geplanten Geschosswohnungsbebauung wurden durch die Technopark Gewerbebau Hennigsdorf GmbH innerhalb des Vertragsgebietes folgende Erschließungsanlagen bereits hergestellt:

(a) Ringpromenade (Flurstück 832): Herstellung der Erschließungsanlagen inklusive der straßenbegleitenden Nebenanlagen (Parkstreifen, Straßenbegleitgrün einschließlich Baumbepflanzung, Gehweg, Straßenbeleuchtung, Beschilderung) im Endausbau.

(b) Ahornring (Flurstück 846) und Lindenring (Flurstück 852): Herstellung der Fahrbahn im Endausbau; die straßenbegleitenden Nebenanlagen (Parkstreifen, Straßenbegleitgrün einschließlich Baumbepflanzung, Gehweg, Straßenbeleuchtung, Beschilderung) sind noch nicht endgültig hergestellt worden.

(2) Auf der Grundlage der ursprünglich geplanten Geschosswohnungsbebauung wurden durch die Technopark Gewerbebau Hennigsdorf GmbH innerhalb des Vertragsgebietes folgende Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt:

(a) Ringpromenade (Flurstück 832): Herstellung der Abwasserentsorgungsleitungen, der Regenwasserentsorgungsleitungen für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Trinkwasserversorgungsleitungen, der Telekommunikationsleitungen sowie der Stromversorgungsleitungen.

(b) Ahornring (Flurstück 846) und Lindenring (Flurstück 852): Herstellung der Abwasserentsorgungsleitungen, der Regenwasserentsorgungsleitungen für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Trinkwasserversorgungsleitungen sowie der Abwasserhausanschlüsse.

§ 3 Gegenstand des Vertrages

(1) Die Stadt überträgt nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung im Vertragsgebiet auf den Erschließungsträger.

(2) Maßgeblich für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind

(a) die künftig rechtsverbindlichen Festsetzungen des in der Aufstellung befindliche Bebauungsplanes Nr. 2/I „Ringpromenade“ (Anlage 2, Stand 21.09.2011, Abwägungs- und Satzungsbeschluss),

(b) die Erschließungsprojekte auf der Grundlage der in § 4 genannten Ausbauplanungen und Projektbeschreibungen sowie

(c) die anerkannten Regeln der Technik.

Der beigefügte Bebauungsplan (Stand Abwägungs- und Satzungsbeschluss) und die beigefügten Projektbeschreibungen und Ausbauplanungen wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt und sind diesem Vertrag als Anlagen beigefügt.

(3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages und seiner Anlagen. Aufwendungen, die dem Erschließungsträger durch diesen Vertrag entstehen, werden in Gänze durch den Erschließungsträger getragen. Eine Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht, § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB findet keine Anwendung.

(4) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend § 4 Nr. (2) bei Vorliegen der in § 10 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 4 Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die öffentlichen Verkehrsflächen inkl. Nebenanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend den in § 5 genannten Ausführungsfristen in dem Umfang herzustellen, der sich aus diesem Vertrag und seinen Anlagen ergibt.

Entwurf

(2) Die vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag durchzuführende Erschließung umfasst

(a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen (soweit noch erforderlich);

(b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen und Parkplätze einschließlich Fahrbahnen, Zufahrten, Gehwegen, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün einschließlich Baumpflanzung, Straßenbeleuchtung und Beschilderung, soweit diese noch nicht hergestellt sind;

(c) die erneute Herstellung der Asphalt-Deckschicht in den Straßen „Ahornring“ und „Lindenring“, da die bestehende Asphalt-Deckschicht wegen der umfassenden Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen aufgrund der geänderten Bebauungskonzeption umfangreich aufzubrechen ist;

(d) den Umbau von bereits hergestellten öffentlichen Straßen und Parkplätzen einschließlich Fahrbahnen, Gehwegen, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün einschließlich Baumpflanzung, Straßenbeleuchtung und Beschilderung, soweit dies aufgrund der geänderten Bebauungskonzeption erforderlich wird

nach Maßgabe der noch abschließend von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanung (Anlagen 4a bis 4d).

(3) Die vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag durchzuführende Erschließung umfasst weiter:

(a) die Herstellung bzw. den Umbau der Abwasser- und Regenwasserentsorgungsleitungen, soweit dies noch nicht erfolgt ist und/oder ein Umbau / Änderung aufgrund der geänderten Nutzungskonzeption erforderlich wird;

(b) die Herstellung bzw. den Umbau der Trinkwasserversorgungsleitungen, soweit dies noch nicht erfolgt ist und/oder ein Umbau / Änderung aufgrund der geänderten Nutzungskonzeption erforderlich wird;

(c) die Herstellung bzw. den Umbau der Energieversorgungs-, Telekommunikations- und Fernwärmeversorgungsleitungen, soweit dies noch nicht erfolgt ist und/oder ein Umbau / Änderung aufgrund der geänderten Nutzungskonzeption erforderlich wird

(d) nach Maßgabe der mit den zuständigen Versorgungsträgern und der Stadt vorabgestimmten Planungen (Anlagen 4a bis 4d). Die Vertragspartner sind sich dabei darüber einig, dass im Zuge der Detaillierung (Ausführungsplanung, Details, Deckenhöhenpläne…) der vorgenannten Planungen zu erstellenden Planunterlagen einvernehmlich zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger abzustimmen und noch abschließend durch die Stadt zu genehmigen sind.

(4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich darüber hinaus zur Herstellung der im Bebauungsplan mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gekennzeichneten Flächen entsprechend der von der Stadt noch abschließend zu genehmigenden Ausbauplanung, soweit dies noch nicht erfolgt ist.

(5) Der Erschließungsträger hat die für die Errichtung der unter Nr. (2) bis (4) genannten Anlagen erforderlichen Antragsunterlagen und Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

(6) Der Erschließungsträger hat für die unter Nr. (3) genannten Anlagen mit den zuständigen Versorgungsträgern entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen.

§ 5 Ausführungsfristen, Bauabschnitte

(1) Das Vertragsgebiet ist für die Herstellung der Erschließungsanlagen in zwei Bauabschnitte unterteilt, die entsprechend dem Verlauf der leitungsgebundenen Erschließungsanlagen gebildet wurden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Bauabschnitte ergibt sich aus Anlage 1a.

Entwurf

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Ausführung der unter § 4 Nrn. (2), (3) und (4) benannten Leistungen entsprechend folgender Fristen:

(a) Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend § 4 Nr. (3) im jeweiligen Bauabschnitt gemäß Nr. (1) innerhalb von 6 Monaten nach Veräußerung des ersten Baugrundstücks in diesem Bauabschnitt mit Zustimmung der Versorgungsträger in jedem Fall jedoch bis zur Fertigstellung des ersten Gebäudes auf den zu erschließenden Baugrundstücken in diesem Bauabschnitt.

(b) Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen entsprechend § 4 Nr.(2) sowie der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen entsprechend § 4 Nr.(4) im Endausbau im jeweiligen Bauabschnitt gemäß Nr. (1) innerhalb von 24 Monaten nach Veräußerung des ersten Baugrundstücks in diesem Bauabschnitt mit Zustimmung der Stadt, in jedem Fall jedoch 6 Monate nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen auf den zu erschließenden Baugrundstücken.

(3) Der Erschließungsträger wird bei der Herstellung der Erschließungsanlagen sicherstellen, dass die Zufahrt zu den Wohngebieten im Norden des Vertragsgebiets (Bebauungsplan 2 der Stadt Hennigsdorf) über zumindest eine der durch das Vertragsgebiet laufenden Straßen (Ahornring oder Lindenring) gewährleistet ist.

(4) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen gemäß dieses Vertrages 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 bzw. ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurück zu treten.

§ 6 Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung

(1) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsarbeiten beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen Erschließungsträger und Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt. Durch den Erschließungsträger ist die Bauüberwachung vor Ort sicherzustellen.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen zur Errichtung der in diesem Vertrag benannten Erschließungsanlagen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt zu vergeben.

Der Zustimmung durch die Stadt bedürfen die Leistungsverzeichnisse – vor deren Ausgabe- und die Auftragserteilung.

(3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ 7 Baudurchführung

(1) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die Beseitigung von Mängeln innerhalb einer angemessenen Frist zu verlangen.

(2) Während der gesamten Tief- und Hochbaumaßnahmen ist durch den Erschließungsträger die Verkehrssicherheit (für Fußgänger, Radfahrer, PKW und ÖPNV) sicher zu stellen.

(3) Der Erschließungsträger hat durch vertragliche Regelungen mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telefonanschluss, Stromanschluss, Fernwärme, Trinkwasser, Abwasser) so rechtzeitig und in ausreichender Kapazität in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Gleiches gilt für

Entwurf

notwendige Hausanschlüsse. Die Verlegung von Kabeln und Leitungen muss unterirdisch erfolgen. Vorstehende Regelung gilt nicht für Arbeiten in den bereits im Endausbau hergestellten Verkehrsflächen; in diesem Fall ist entsprechend § 4 Nr.(2)(c)zu verfahren.

(4) Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den im Erstausbau hergestellten straßenbegleitenden Nebenanlagen oder bereits im Endausbau hergestellten Straßen, sind vor abschließender Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen.

(5) Für die Fertigstellung der Erschließungsanlagen gelten die Regelungen entsprechend Nr. (3) dieses Abschnitts sowie in Abschnitt § 5(2)(b).

(6) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen. Bezüglich des für die Straßenbeleuchtung zu verwenden Lampentyps ist von der Stadt der Typ AEG „Vista“ (NAV 70 W), Leuchtpunkthöhe 5,00 m, vorgegeben.

(7) Der Erschließungsträger übernimmt die Pflichten des Bauherren nach der Baustellenverordnung.

(8) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sind notwendige Schutzvorkehrungen entsprechend der Anordnung des Leitungsträgers zu treffen.

(9) Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(10) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf begründetes 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 Baustofflabor untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag (gemäß abgestimmter Ausführungsplanung und genehmigter Leistungsverzeichnisse) nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 8 Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger 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 und/oder sonst wie verursacht werden.

Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Baubeginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden nachzuweisen.

§ 9 Abnahme

(1) Abnahmen erfolgen abschnittsweise jeweils für die entsprechend den in Anlage 1a dargestellten Bauabschnitten.

(2) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der jeweiligen Anlagen schriftlich an. Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat der Erschließungsträger einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen zu übergeben sowie eine schriftliche Bestätigung des Versorgungsunternehmens hinsichtlich der Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen vorzulegen. Zudem hat der Erschließungsträger zur Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten Beschaffenheit entspricht.

Entwurf

(3) Die Stadt setzt einen jeweiligen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Einvernehmen mit dem Erschließungsträger fest. Die Bauleistungen sind vom Erschließungsträger und der Stadt gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen diese zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest. Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen.

(4) Gerät der Erschließungsträger mit der Beseitigung der Mängel nach Nr. (3) in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen berechtigter wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 500,- EURO angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetermin unangekündigt und unentschuldigt nicht erscheint.

§ 10 Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Mit der jeweiligen Abnahme der im Wesentlichen mangelfreien Erschließungsanlagen entsprechend § 4 Nr.(2) gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Die Ver- und Entsorgungsleitungen nach § 4 Nr. (3) gehen nach der Abnahme nicht in das Eigentum der Stadt über; diesbezüglich sind Regelungen zwischen dem Erschließungsträger und den Versorgungsträgern in den nach § 4 Nr. (6) abzuschließenden Erschließungsverträgen zu treffen.

Die Stadt übernimmt die in § 4 Nr.(2) benannten Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(2) Voraussetzung für die Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt gem. Nr. (1) ist, dass der Erschließungsträger nachfolgend benannte Unterlagen an die Stadt Hennigsdorf übergeben hat:

(a) die Bestandspläne (Inhaltsangabe siehe Anlage 7) und die Unterlagen nach § 13 des Vertrages;

(b) eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich auch ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind;

(c) Bestandspläne Entwässerungseinrichtungen sowie der übrigen Ver- und Entsorgungsmedien;

(d) ggf. erforderliche Genehmigungen mit den dazugehörigen Antragsunterlagen,

(e) einen Nachweis über die Schadenfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlungs-GmbH Falkensee (OWA) (siehe Anlage 6: Checkliste für die Abnahme- und Übergabeunterlagen Trinkwasser und Abwasser);

(f) einen Nachweis über die Untersuchungsbefunde der nach Ausbauplanung geforderten Materialen;

(g) einen Bestandsplan über die Straßenbeleuchtungsanlagen;

(h) eine Mängelansprüchebürgschaft zugunsten der Stadt in Höhe von 3 % der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen in Form des Abtritts von Einzelbürgschaften der Baubetriebe.

Vorbenannte Unterlagen sind bei Planunterlagen zweifach in Papierform sowie digital in den Formaten pdf sowie AutoCAD 14.dxf oder AutoCad2000.dxf zu übergeben. Bei den digitalen Ausfertigungen sind für die Lagekoordinaten das amtliche Koordinatensystem ETRS 89 maßgebend. Andere Unterlagen sind zweifach in Papierform zu übergeben

Entwurf

(3) Die nach Nr. (2) durch den Erschließungsträger übergebenen Unterlagen werden Eigentum der Stadt.

(4) Die Widmung der übergebenen Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadt, soweit dies noch nicht erfolgt ist (Nebenanlagen). Der Erschließungsträger und zukünftige Eigentümer stimmt der Widmung zu.

§ 11 Gewährleistung

(1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und der 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 der im Wesentlichen mängelfreien und nutzungsfähigen Erschließungsanlage durch die Stadt.

(3) Mit Übernahme der Erschließungsanlagen gem. § 10 sind die vom Erschließungsträger an die Stadt abgetreten. Die Stadt nimmt die Abtretung an. Zugleich erlischt die Pflicht des Erschließungsträgers zur Abwicklung von Mängelansprüchen. Mit Übernahme der Erschließungsanlagen gem. § 10 hat die Stadt etwaige Mängelhaftungsansprüche unmittelbar bei dem ausführenden Unternehmer geltend zu machen.

§ 12 Sicherheitsleistungen

(1) Die geschätzten Herstellkosten für die gemäß § 3 und 4 dieses Vertrages herzustellenden Erschließungsanlagen betragen ******* Euro

(2) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen übergibt der Erschließungsträger eine unbefristete unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft (Erfüllungsbürgschaft) eines Kreditinstitutes, das die Erlaubnis gemäß dem Gesetz über das Kreditwesen (KredWG) in der jeweiligen gültigen Fassung besitzt. Die Höhe der vorgenannten Erfüllungsbürgschaft beträgt ***** €.

(3) Die Erfüllungsbürgschaft gemäß Nr. (2) ist spätestens zum 29.03.2012 und vor Inkrafttreten des für die Bebauung des Vertragsgebietes maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 2/I an die Stadt zu übergeben.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass bis zur Vorlage der Bürgschaft nicht vom Vorliegen einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann.

(4) Die Stadt hat die Erfüllungsbürgschaft entsprechend den vom Erschließungsträger erbrachten Aufwendungen bzw. den geleisteten Zahlungen an die von ihm beauftragten Firmen nach Aufforderung und Nachweis anteilig freizugeben. Derartigen Teilfreigabeerklärungen kommt keine Rechtswirkung im Sinne einer (teilweisen) Abnahme zu.

Die Reduzierung der Erfüllungsbürgschaft erfolgt jedoch zunächst nur bis zu max. 97 % der Bürgschaftssumme. Hinsichtlich des Restbetrages kann eine Freigabe der Erfüllungsbürgschaft erst denn verlangt werden, wenn die Übergabe der Mängelansprüchebürgschaften gem. § 10 Abs. 2h und die Abtretung der Ansprüche aus diesen Bürgschaften durch den Erschließungsträger an die Stadt erfolgt ist.

(5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter und eigene Forderungen gegen den Erschließungsträger für Leistungen nach diesem Vertrag sowie die weiteren Kosten für die Fertigstellung der Anlage aus den Sicherheitsleistungen zu befriedigen.

Entwurf

§ 13 Abrechnung der vertraglichen Leistungen

(1) Über die Höhe der Herstellungskosten und die dem Erschließungsträger entstandenen Planungskosten – für die noch durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen gemäß § 4 (2) und (3) dieses Vertrags – ist der Stadt jeweils unterteilt nach Schmutzwasser, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbau, Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün, Planung und Bauleitung sowie Vermessung, Vermarktung und Schlussvermessung Auskunft zu geben. Die Auskunft umfasst insbesondere folgende Unterlagen

(a) Kopien der Schlussrechnungen der jeweiligen vom Erschließungsträger beauftragten Unternehmen einschließlich des geeigneten Nachweises über die Bezahlung der jeweiligen Rechnungen

(b) Aufmaße, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen zu den unter a) benannten Rechnungen.

Diese Unterlagen verbleiben bei der Stadt.

(2) Reicht der Erschließungsträger die Unterlagen nach Nr. (1) nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Einreichung dieser Unterlagen zu setzen. Legt der Erschließungsträger die Unterlagen bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Stadt die Unterlagen auf Kosten des Erschließungsträgers aufstellen.

(3) Eine Kostenbeteiligung der Stadt / Zahlungsverpflichtung an den Erschließungsträger entsteht bei Übernahme nicht. § 129 Abs. 1 Satz 3 findet keine Anwendung. Eine Kostenbeteiligung von Anliegern im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach 127 ff BauGB oder sonstigen gesetzlichen Herstellungs- oder Erschließungsbeiträgen erfolgt nicht, die Beitragspflicht ist mit der ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Vertrags abgegolten.

§ 14 Sonstiges

(1) Der Eigentümer verpflichtet sich, die auf den zu erschließenden Baugrundstücken entstehenden Hochbauten ausschließlich über das Fernwärmenetz der Stadt Hennigsdorf mit Wärme zu versorgen und einen anderen Wärmebezug als über zentrale Fernwärmenetz zu unterlassen. Er verpflichtet sich weiter, diese Verpflichtung bei Verkauf von Grundstücken an den Erwerber sowie dessen Rechtsnachfolger weiter zu geben.

(2) Der zukünftige Eigentümer verpflichtet sich, die Anträge für die grundbuchliche Sicherung von Dienstbarkeiten bzw. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die im Bebauungsplan Nr. 2/I festgesetzten Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger vor Verkauf der künftigen Baugrundstücke bzw. vor der Einreichung von Bauanträgen, spätestens aber 2 Monate nach Wirksamkeit dieses Vertrages zu stellen Die Kosten für die grundbuchliche Sicherung sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

§ 15 Weitergabe von Rechten und Pflichten

(1) Eigentümer und Erschließungsträger dürfen die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf einen Dritten übertragen. Die in diesem Vertrag übernommenen Erschließungspflichten dürfen nur vollständig oder für einzelne Bauabschnitte (gem. § 5 (1) dieses Vertrages) übertragen werden. Die Übertragung bedarf der Zustimmung der Stadt Hennigsdorf.

(2) Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Übernehmende der Stadt Hennigsdorf keine Sicherheit für die Erfüllung der von ihm übernommenen Verpflichtungen stellt oder die ordnungsgemäße Erschließung (gemäß §§ 4 und 5 dieses Vertrages) gefährdet wäre.

Entwurf

§ 16 Bestandteile dieses Vertrages

(1) Bestandteile dieses Vertrages sind:

(a) der Lageplan mit den Grenzen der Erschließungsgebietes (Anlage 1)

(b) Übersichtsplan mit der Darstellung der Bauabschnitte (Anlage 1a)

(c) der Bebauungsplan Nr. 2/I „Ringpromenade“ (Stand Abwägungs- und Satzungsbeschluss) Anlage 2

(d) die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption des Erschließungsträgers (Anlage 3)

(e) Ausbauplanung (Anlage 4a - 4d)

(f) Kostenschätzung (Anlage 5)

(g) Checkliste für Unterlagen zur Abnahme und Übergabe von Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen (Anlage 6)

(h) Inhalt der Bestandsplanfassung Straßen- und Wegebau, Inhalt der Abnahme bzw. Schlussdokumentation (Anlage 7)

§ 17 Wirksamwerden

(1) Der Vertrag wird mit der rechtsverbindlichen Unterschrift der Vertragsparteien, der Vorlage der Bürgschaft nach § 12 Nr. (3) und dem Inkrafttreten des in der Aufstellung befindlichen maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 2/I „Ringpromenade“ wirksam.

§ 18 Schlussbestimmungen – Salvatorische Klausel

(1) Vertragsveränderungen oder -ergänzungen bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. 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 dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Hennigsdorf, den_____

_____

Schulz
Bürgermeister
(Stadt)

Fürstenwalde, den_____

_____

Nils Olov Boback
(Erschließungsträger)

Fürstenwalde, den _____

_____

Andreas Fohrenkamm
(Erschließungsträger)

Entwurf