

Erschließungsvertrag
ENTWURF vom 16.08.2012

Die Große Kreisstadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Wacker

- nachfolgend Stadt genannt -

und

die Privatpersonen Andree Gaebel, wohnhaft in ...
Robert Gaebel, wohnhaft in ...
Stefan Gaebel, wohnhaft in ...

- nachfolgend **Erschließungsträger** genannt -

schließen folgenden Vertrag:

Teil A. Grundbuchvortrag

I. Grundbesitz des Erschließungsträgers

Im Grundbuch ... Blatt 6901
Andree Gaebel zu 1/2
Robert Gaebel zu 1/4
Stefan Gaebel zu 1/4

Belastungen im Grundbuch für das Grundstück
Flur 21, Flurstück 125/15 ist die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche = laufende Nr. 1

II. Grundbesitz von Fremdanliegern

Im Grundbuch ... Blatt eingetragen
Eigentümer: ...
In dem in Teil B. Abschnitt I näher bezeichneten Erschließungsgebiet befinden sich
Grundstücksflächen von Fremdanliegern , nämlich ...

Teil B. Erschließungsvertrag

I. Gegenstand des Vertrages

1. Die Stadt überträgt nach § 124 Baugesetzbuch Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung auf den Erschließungsträger. Das Erschließungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des künftigen/rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 „Am Mühlgraben II“ (Anlage 1).
2. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend der unter § 1 genannte künftige/rechtskräftige Bebauungsplan und die Erschließungsplanung

vom Mai 2012 vom Büro Delta Planungsgesellschaft mbH, Laesche Straße 137 in 04509 Delitzsch (Anlage 2).

3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 2 dieses Vertrages im eigenen Namen und auf eigene Kosten. Die Stadt übernimmt entsprechend Punkt 2 des Vertrages die Anlagen nach Fertigstellung kostenlos in ihr Eigentum und in ihre Baulast.

4. Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach § 3 bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltungen und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

II. Fertigstellung der Anlagen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in den Anlagen zum Erschließungsvertrag definierten Verkehrsflächen in Abhängigkeit der Fertigstellung der Einfamilienhäuser spätestens bis Ende Juni 2013 fertig zu stellen.

2. Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung oder Nachbesserung der Arbeiten zu setzen.

Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Nachfrist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen oder ausführen zu lassen.

III. Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Neuanlage einer Erschließungsstraße, westlich an die Straße Am Mühlgraben anschließend, zur Erschließung des Plangebiets „Am Mühlgraben II“ und die Neuanlage der Straßenbeleuchtung für das Erschließungsgebiet. Über diese Straße erfolgt die Anbindung des Gebiets an das öffentliche Netz.

2. Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt in der Art der Ausführung nach auf der Grundlage der in § 1 Abs. 2 genannten Erschließungsplanung. Ausführungen zum Straßenaufbau sind o.g. Planung zu entnehmen. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche zu realisieren. Für diese Straße soll ein verkehrsberuhigter Bereich angeordnet werden. Die Verkehrsbeschilderung und -markierung hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, Straßenverkehrsamt zu erfolgen (verkehrsrechtliche Anordnung).

Im Wendebereich der Straße werden 4 PKW-Stellplätze errichtet.

Die Planung zur Straßenbeleuchtung liegt noch nicht vor. Sie ist mit der Stadt noch vor Baubeginn abzustimmen. Als Lampentyp für die Straßenbeleuchtung ist die Außenleuchte TYP L 125 der Firma GBS GmbH, Vogelsangstraße 56 in 72461 Albstadt zu verwenden.

Die Aufstellung der Lampen erfolgt entsprechend der noch vorzulegenden Planung.

Die Grundstücks- und Straßenentwässerung erfolgt in das öffentliche Netz, betrieben durch den Abwasserzweckverbandes (AZV) „Mittlere Mulde“. Dazu ist zwischen Erschließungsträger und AZV eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen. Der Einleitpunkt befindet sich in der Straße Am Mühlgraben (Übergabeschacht Heck 2). Als maximale Einleitmenge werden vom AZV 80 l/s vorgegeben.

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Wohngebiets wird durch eine in der Erschließungsstraße neu zu verlegende Trinkwasserleitung sichergestellt. Die Anbindung erfolgt an der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 in der Straße Am Mühlgraben. Dazu ist zwischen dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen und dem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Für Telekommunikationseinrichtungen sind gegebenenfalls im Seitenstreifen der Straße Leerverrohrungen vorzunehmen, wenn der konkrete Anbieter bis Baubeginn noch nicht feststeht.

Die Verlegung von Gas- und Elt-Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Eilenburg GmbH (SWE). Dabei werden die Erdbauleistungen durch den Erschließungsträger durchgeführt, die Verlegung der Leitungen erfolgt durch die SWE.

3. Der Erschließungsträger darf mit der Baumaßnahme erst beginnen, wenn
 - a) die Sicherheiten gemäß § 10 geleistet sind,
 - b) die Stadt dem Baubeginn schriftlich zugestimmt hat,
 - c) die notwendigen anderen Versorgungsleitungen verlegt sind.

4. Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

IV. Vergabe, Ausschreibung, Bauleitung

1. Die Ausschreibung der Bauleistungen entfällt, da der Erschließungsträger Miteigentümer der Firma Immo Invest Gebr. Gaebel/Lukassek Bau GbR ist und diese die notwendigen Leistungen nach eigenen Angaben ausführen kann. Für Spezialarbeiten, wie die Errichtung der Straßenbeleuchtung, wird ein Subunternehmen verpflichtet. Die Firmen werden von ihm direkt beauftragt.

2. Mit der Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen wird folgendes Ingenieurbüro beauftragt:
...

3. Kostensteigerungen während der Bauzeit sind der Stadt zum Zeitpunkt ihrer Entstehung unter Angabe von Gründen bekannt zu geben.

4. Die erforderlichen Katastervermessungen werden an einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur des Freistaates Sachsen mit der Auflage gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen, die unmittelbar mit der Baumaßnahme im Zusammenhang stehen.

V. Baudurchführung

1. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicher zu stellen, dass die Versorgungseinrichtungen (z.B. Kabel für Telefon-, Strom-, Gas- und Wasserleitung) rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden, so dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlage 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 durchzuführen. Eine Abstimmung mit den Stadtwerken hat zu erfolgen.
Für die Zeit der Gewährleistung (fünf Jahre) ist für die Straßenbeleuchtung auf Kosten des Erschließungsträgers ein Wartungsvertrag abzuschließen.

3. 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 unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

4. 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. In Zweifelsfällen ist die Sächsische Materialprüfungsanstalt in Rochlitz einzuschalten. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

5. Die Erschließungsarbeiten und der Transportverkehr haben ausschließlich von der Straße Am Mühlgraben aus zu erfolgen.

6. Alle vom Bau der Erschließungsanlage betroffenen Anlieger sind vom Erschließungsträger mindestens eine Woche vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

VI. Haftung und Verkehrssicherungspflicht

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 in Folge 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. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Vor Baubeginn ist der vorhandene Straßenzustand Am Mühlgraben (Zufahrtsbereich) durch den Erschließungsträger und die Stadtverwaltung, Fachbereich 4 Bau und Stadtentwicklung, zu dokumentieren. Schäden, die an diesen Straßenabschnitten durch die Baumaßnahme entstehen, hat der Erschließungsträger nach Abschluss der Baumaßnahme zu seinen Lasten zu beseitigen.

VII. Gewährleistung und Abnahme

1. Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.

2. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetag auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach 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. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 1.000 Euro angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abgabetermin nicht erscheint.

3. Bei Abnahme hat der Erschließungsträger der Stadt die vom Ingenieurbüro sachlich und rechnerisch richtig festgestellten Schlussabrechnung mit den dazugehörigen Aufmaßen einschließlich der Bestandspläne zu übergeben.

VIII. Übernahme der Erschließungsanlage

1. Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlage übernimmt die Stadt diese in ihr Eigentum.

Voraussetzungen hierfür sind, dass durch den Erschließungsträger:

- a) die amtliche Schlussvermessung durchgeführt wurde, alle Grenzen der zu übernehmenden öffentlichen Flächen abgemarkt sind und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen,
- b) ein Bestandsplan über die Straßenentwässerungseinrichtung und
- c) ein Bestandsplan über die Straßenbeleuchtungseinrichtung übergeben wurden.

Die Bestandsdaten sind in einer in das Geoinformationssystem der Stadt Eilenburg anpassbaren Form und im derzeit amtlichen Lage- und Höhensystem von Sachsen zu übergeben. Der Austausch erfolgt im pmf-Format oder im dxf-Format (AutoCad-Version, nicht höher als 2000). Die Objekte sind auf Layern / Ebenen entsprechend der Gliederung der Zeichenvorschrift lt. RAS-Verm abzulegen. Hierbei sind die Layer / Ebenen eindeutig zu bezeichnen. Straßenbeleuchtungskabel und Leerverrohrung sind separat darzustellen. Schraffuren dürfen nicht als Fläche übergeben werden.

2. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und deren Unterhaltung schriftlich.

IX. Kostentragung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Kosten der Durchführung der von ihm übernommenen Erschließungsmaßnahmen in voller Höhe zu tragen. Der Erschließungsträger erklärt, dass er mit den Fremdanliegern bereits privatrechtliche Erstattungsvereinbarungen getroffen hat. Die Aufnahme einer Fremdanliegerklausel wird von ihm deshalb nicht gewünscht. Der Erschließungsträger trägt auch den gemeindlichen Eigenanteil. Hierzu erklärt die Gemeinde, dass es sich bei der Erschließung des Baugebietes um eine zusätzliche Erschließungsmaßnahme handelt, die die Gemeinde bei eigener Kostenbeteiligung auch in ansehbarer Zukunft nicht durchführen könnte.

X. Beiträge

1. Mit der vertragsgemäßen Fertigstellung und Übergabe der unter § 3 genannten Erschließungsanlagen ist die Erhebung von Erschließungsbeiträgen i.S. von §§ 127 ff. BauGB ausgeschlossen. Das Recht auf Erhebung von Beiträgen nach Sächsischem Kommunal-abgabengesetz bleibt unberührt.

XI. Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet der Erschließungsträger gegenüber der Stadt Sicherheit in Höhe von 90.000 Euro (in Worten neunzigtausend Euro), das entspricht 90 % der geschätzten Bausumme, in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines in der BRD zugelassenen Kreditinstitutes. Die Hinterlegung des verbürgten Betrages ist in der Bürgschaftsurkunde auszuschließen. Die Sicherheitsleistung kann bei Abnahme einer entsprechend werthaltigen Bauleistung vor Ort um diesen gemeinsam schriftlich festzulegenden Betrages reduziert werden. Die Sicherheitsleistung kann entsprechend dem Baufortschritt in beiderseitigem Einvernehmen in Teilbeträgen freigegeben werden bis zu 90% der Bürgschaftssumme.

Die Bausumme ist durch eine Kostenberechnung nachzuweisen. Überschreitet die Kostenberechnung die oben angegebene Bausumme, so erhöht sich die Sicherheit auf die in der Kostenberechnung ermittelte Bausumme.

2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch ausstehende Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

3. Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungspflicht eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der durch die Schlussrechnung nachgewiesenen Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

XII. Bestandteile des Vertrages

1. Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) B-Plan Nr. 40 „Am Mühlgraben II“ vom 02.08.2012,
- b) Erschließungsplanung vom Mai 2012 (Ingenieurbüro Delta GmbH)
- c) Kostenberechnungen für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen.

Der Bestandteil c) ist der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

XIII. Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach 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.

XIV. Wirksamwerden

1. Der Vertrag wird nach Unterzeichnung vorbehaltlich der Rechtskraft des Bebauungsplans wirksam, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die Übergabe der Sicherheitsleistung (Vertragserfüllungsbürgschaft)
- b) die Übergabe des Ausführungsprojektes.

Eilenburg, den

Eilenburg, den

Wacker
Oberbürgermeister

Andree Gaebel

Robert Gaebel

Stefan Gaebel