

Erschließungsvertrag

Zwischen

Gemeinde Am Mellensee
Zossener Straße 21c
15838 Am Mellensee

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Frank Broshog
- im Folgenden "Gemeinde" genannt -

und

Herr Christian Lohoff
Stubenrauchstraße 16
14482 Potsdam
und
Herr Marc Wieneke
Pestalozzistraße 16
10625 Berlin

- im Folgenden "Erschließungsträger" genannt -

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- 1) Der Erschließungsträger übernimmt aufgrund des § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu seinen Lasten und Kosten die Herstellung der in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz“ im OT Mellensee gemäß den sich aus § 2 dieses Vertrages ergebenden Vorgaben. Er hat die technische Baufreimachung, einschließlich der planungstechnischen Voraussetzungen, durchzuführen. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigelegten Plan. Das Erschließungsgebiet umfasst die Flurstücke 245 und 695 tlw. Flur 2 der Gemarkung Mellensee (rote Umrandung). Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach erfolgter **mangelfreier** Abnahme und bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- 2) Die in diesem Vertrag vereinbarten beiderseitigen Leistungen stehen insgesamt in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme und sind den gesamten Umständen nach angemessen.
- 3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der durch sein Vorhaben innerhalb des Erschließungsgebietes notwendig werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen durch die innerhalb des Erschließungsgebietes durchgeführten Arbeiten erforderlich werden und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen halten.

§ 2 Fertigstellung der Anlagen

- 1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im § 3 dieses Vertrages erfassten Erschließungsanlage, die nach Fertigstellung an die Gemeinde zu übergeben sind, innerhalb von 5 Jahren herzustellen. Der in Satz 1 genannte Fertigstellungstermin verschiebt sich, wenn sich die Herstellung aus Gründen, die der Erschließungsträger nicht zu vertreten hat, verzögert, jeweils um den Zeitraum der Verzögerung. Der Erschließungsträger hat die Gemeinde unverzüglich schriftlich zu informieren, sobald eine solche Verzögerung absehbar ist.
- 2) Der Erschließungsträger übernimmt die Gesamtkoordination für die Herstellung der Erschließungsanlagen.
Er hat eigenständig die Absprachen zur öffentlichen Erschließung im Erschließungsgebiet, insbesondere mit Versorgungsträgern, beteiligten Fachbüros und der Gemeinde zu treffen. Der Erschließungsträger erwirkt alle notwendigen Genehmigungen zur Baufreimachung und verpflichtet sich, erst nach entsprechender Anzeige an die Gemeinde mit den Erschließungsmaßnahmen zu beginnen.
- 3) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat der Erschließungsträger dies zu vertreten, so ist die Gemeinde 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 Gemeinde berechtigt, die Erschließungsarbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Gemeinde kann die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers ausführen lassen, auch wenn die Gemeinde noch nicht Eigentümerin der Erschließungsflächen geworden ist.

§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- 1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die öffentlichen Erschließungsanlagen:
 - a) die Freilegung der Erschließungsflächen,
 - b) die Herstellung der Anbindung an das vorhandene öffentliche Straßennetz
 - c) die Herstellung von:
 - Fahrbahnen, inklusive öffentlichen Parkplätzen und Gehwegen
 - Straßenentwässerung, einschließlich evtl. öffentlicher Versickerungsanlagen,
 - Straßenbeleuchtung, nach den allgemeinen Regeln der Technik (DIN 13201) mit marktüblichen LED-Fabrikaten
 - Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünanlagen entsprechend den Festsetzungen des B-Planes und der genehmigten Ausführungsplanung
 - Löschwasserentnahmestellen (Löschbrunnen nach DIN 14220),
 - Straßenbenennungsschilder,
 - Verkehrszeichen
 - Abfallsammelflächen an den Planstraßen
 - öffentliche Spielplatzfläche, Qualität der Ausführung mittlerer Art und Güte

Grundlage für die Herstellung der Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt nach Maßgabe der durch die Gemeinde zu genehmigenden Ausführungsplanung.

- 2) Der Erschließungsträger hat die notwendigen bau- und wasserbehördlichen und sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen. Entsprechend den Forderungen aus der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan ist das Entwässerungskonzept mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen. Er hat die Verlegung der Versorgungsleitungen im Erschließungsgebiet, einschließlich deren Anbindung an vorhandene Leitungen (äußere Erschließung), nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern in gesonderten Verträgen zu sichern. Das gilt gleichermaßen für den Rückbau und die Entsorgung von Leitungssystemen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

- 3) Nicht Gegenstand dieses Vertrages ist die private Erschließung der einzelnen Parzellen, z.B. Energie- und Kanalhausanschlüsse, Garagenzufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen auf den Grundstücken sowie deren Begrünung. Dabei ist jedoch durch den Erschließungsträger zu sichern, dass diese möglichen Zufahrten in Übereinstimmung stehen mit den von der Gemeinde festgesetzten öffentlichen Einrichtungen (u.a. Grüninseln, Straßenbeleuchtung, Anlagen der Versorgungs- und sonstigen Leitungsträger). Klarstellend vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Grundstückszufahrten Gegenstand dieses Vertrages sind.
- 4) Der Erschließungsträger wird hiermit auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe hingewiesen.
- 5) Der Erschließungsträger wird zur Durchführung der öffentlichen Erschließungsarbeiten im eigenen Namen Verträge mit einzelnen Unternehmen und sonstigen Beteiligten schließen. Die Gemeinde selbst tritt nicht in Rechtsbeziehungen zu diesen Unternehmen und sonstigen an der Erschließung Beteiligten ein.

- 6) Art und Umfang der Erschließungsanlagen gemäß § 3 dieses Vertrages sind der Gemeinde mit der Genehmigungsplanung (in 2-facher Ausfertigung) vorzulegen.

§ 4 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- 1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen hat der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro zu beauftragen, dass die Gewähr für die technische und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- 2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B und C) ausführen zu lassen.
- 3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 5 Baudurchführung

- 1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungs- und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Fernmeldekabel, Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen, Straßenbeleuchtung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen vermieden wird. Das gleiche gilt für die Ersterstellung der Hausanschlüsse für alle leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger rechtzeitig im Einvernehmen mit der Gemeinde abzustimmen.
- 2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten unverzüglich zu beginnen, sobald die gesetzlichen und behördlichen Voraussetzungen gegeben sind.
- 3) Der Baubeginn ist der Gemeinde zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr Beauftragter sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Die Teilnahme an den Baubesprechungen und die Übergabe der Besprechungsprotokolle werden der Gemeinde zugesichert.
- 4) Wird eine Benutzung von Straßen und Wegen außerhalb des Erschließungsgebietes als Zufahrt zur Baustelle befristet notwendig, so bedarf es der Zustimmung der Gemeinde. Mit der Zustimmung besteht für den Erschließungsträger die Informationspflicht gegenüber den Anliegern. Anfallende Kosten für Beeinträchtigungen der Anlieger und Kosten für entstandene Schäden an kommunalen Straßen und Wegen gehen zu Lasten des Erschließungsträgers. Der Erschließungsträger stellt insoweit die Gemeinde von Ansprüchen Dritter sowie Anliegern frei. Der An- und Abtransport zur und von der Baustelle ist in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr zu vermeiden.
- 5) Der Erschließungsträger kümmert sich planrechtlich um die Verlegung der Planstraße A und wird über eine Bauvoranfrage die Zuwegung zum Flurstück 695 durch Verschiebung der Planstraße A und die mögliche Art und Weise der Bebauung in einer Bauvoranfrage klären. Der Erschließungsträger baut die Planstraße A und erwirbt dafür das zusätzliche Flurstück 245. Zusätzlich kümmert sich der Erschließungsträger um die Waldumwandlung und schafft die geforderte Ersatzpflanzung auf einem Ersatzgrundstück. Weiterhin werden zusätzliche Bepflanzungen auf den Grundstücken vorgesehen.

§ 6 Haftung und Verkehrssicherung

- 1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im Erschließungsgebiet gemäß Anlage 1 die Verkehrssicherungspflicht für die von ihm zu errichtenden Erschließungsanlagen.

- 2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Gemeinde 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 Einrichtungen verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde von allen Schadenersatzansprüchen frei, die aufgrund der Erschließungsarbeiten gegen sie geltend gemacht werden können. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Mit Beginn der Baumaßnahme ist durch den Erschließungsträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7 Gewährleistung und Abnahme

- 1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde 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) Für die Gewährleistung gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Für die Erd- und Straßenentwässerungsarbeiten betragen die Gewährleistungsfristen 5 Jahre, für Straßen-deckenarbeiten 4 Jahre und für alle weiteren Bauleistungen betragen die Gewährleistungsfristen 4 Jahre. Die Gewährleistungsfristen beginnen mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Gemeinde.
- 3) Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den 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 Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen, dies auch dann, wenn der Erschließungsträger einen abgestimmten Abnahmetermin nicht eingehalten hat.

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

- 1) Die Gemeinde verpflichtet sich, nach der technischen Abnahme und mangelfreien Übernahme der öffentlichen Erschließungsflächen in das Eigentum der Gemeinde gemäß § 9 Abs. 1 dieses Vertrages, die Erschließungsanlagen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Voraussetzung dafür ist, dass der Erschließungsträger vorher die Schlussvermessung durchgeführt und die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzen sichtbar sind, und der Gemeinde die betreffenden Grundstücksflächen notariell übertragen worden sind.

Die Grünanlagen und das Straßenbegleitgrün, die der Gemeinde künftig als öffentliche Flächen zu übertragen sind, werden erst nach einer 2-jährigen Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 abgenommen und übernommen.

- 2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden, wie auch eine durch den Erschließungsträger beizubringende Bestandsdokumentation (1-fach in Papierform, 1-fach digital), Eigentum der Gemeinde.
- 3) Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- 4) Die Widmung der Straßen und Wege sowie der öffentlichen Grünanlagen erfolgt durch die Gemeinde. Der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu.

§ 9 Grundstücksübertragungen

- 1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an den Erschließungsflächen unverzüglich nach der technischen mangelfreien Abnahme in einem gesonderten notariellen Vertrag kostenlos auf die Gemeinde übertragen wird. Die Gemeinde verpflichtet sich, diese Flächen in ihr Eigentum zu übernehmen.
- 2) Gegenstand der Eigentumsübertragung nach Abs. 1 an die Gemeinde sind die sich aus der Rückvermessung ergebenden Verkehrsflächen.

§ 10 Sicherheitsleistungen

1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen, leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer in der EU zugelassenen Bank.

Die Höhe dieser Vertragserfüllungsbürgschaft entspricht 10 % der Herstellungskosten des jeweiligen Bauabschnitts der Erschließungsanlagen entsprechend § 3 dieses Vertrages.

Die Bürgschaft ist mit Baubeginn der inneren Erschließungsarbeiten bei der Gemeinde zu hinterlegen. Die Bürgschaft wird durch die Gemeinde entsprechend Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Der Wert der Bürgschaft darf jedoch 5 % der Herstellungskosten nicht unterschreiten.

- 2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- 3) Nach Abnahme der Maßnahme ist für die Dauer der Gewährleistung eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- 4) Der Erschließungsträger ist berechtigt, anstelle einer gesonderten Gewährleistungsbürgschaft gesicherte Gewährleistungsansprüche gegen das von ihm mit der Herstellung der Erschließungsanlagen beauftragte Tiefbauunternehmen an die Gemeinde abzutreten. Erreicht der Umfang der Bürgschaften die Höhe gemäß Ziff. 3, ist der Erschließungsträger von der Verpflichtung zur Vorlage einer Gewährleistungsbürgschaft frei.

§ 11 Haftungsausschluss zugunsten der Gemeinde

- 1) Der Erschließungsträger erkennt für sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.
- 2) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Erschließungsträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vorhabens tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 12 Abgeltung von Beiträgen

Durch die Herstellung der in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen, zu Lasten und Kosten des Erschließungsträgers, sind für sämtliche Baugrundstücke innerhalb des Erschließungsgebietes die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB entsprechend den Bestimmungen der maßgeblichen Satzungen der Gemeinde abgegolten.

§ 13 Schlussbestimmungen

- 1) Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
Der Vertrag ist fünffach ausgefertigt; die Gemeinde erhält drei Ausfertigungen, die Kommunalaufsicht 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 Gemeinde kann den Vertrag kündigen, wenn der Erschließungsträger die sich daraus ergebenden Pflichten nicht pflichtgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Erschließungsträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
Der Erschließungsträger kann hieraus keine Ansprüche auf Aufwendungs- oder Schadenersatz gegenüber der Gemeinde ableiten.
- 4) Eine Anpassung des Erschließungsvertrages kann erfolgen, wenn der Erschließungsträger oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept wesentlich abweicht.
Der Erschließungsträger oder die Gemeinde hat in diesem Fall den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagenen alternativen Maßnahmen dem Vertragsziel gleichwertig dienen. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 14 Wirksamwerden

- 1) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung aller Vertragsparteien rechtswirksam.
- 2) Die Gemeinde ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, mit der Folge der Gesamturnwirksamkeit des Vertrages, wenn die Erfüllungsbürgschaft gemäß § 10 nicht vertragsgemäß gestellt wird. Der Erschließungsträger kann hieraus keine Ansprüche auf Aufwendungs- oder Schadenersatz gegenüber der Gemeinde ableiten. Der Erschließungsträger ist zum Rücktritt berechtigt, wenn der rechtskräftige Bebauungsplan nach Vertragsabschluss von der vorliegenden Fassung (Anlage 1) wesentlich abweicht. Der Erschließungsträger kann hieraus keine Ansprüche auf Aufwendungs- oder Schadenersatz gegenüber der Gemeinde ableiten. Für Festsetzungen, die wesentlich von der Plankonzeption abweichen, entfällt die Verpflichtung des Erschließungsträgers zur Durchführung der Erschließung.

Ein Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben.

- 3) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese entsprechend zu erfüllen. Insoweit wird der Erschließungsvertrag auf Rechtsnachfolger übertragen.

§ 15 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Bebauungsplan Nr. 1 Alter Sportplatz, Satzung am 23.12.1996 in Kraft getreten
- b) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (rote Umrandung) (Anlage 1)

Datum:

Gemeinde Am Mellensee

Erschließungsträger

.....
Frank Broshog
Bürgermeister

.....
Christian Lohoff

.....
Marc Wieneke