

Gemeinde Upahl

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/10GV/2015-172				
	Status: öffentlich				
	Aktenzeichen:				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Datum: 31.07.2015				
	Verfasser: G. Matschke				
Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet Upahl-Nord hier: Antrag auf Erschließung des 2. Bauabschnittes und Erschließungsvertrag					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
13.08.2015	Gemeindevertretung Upahl				

Beschlussvorschlag:

1. Auf der Grundlage des Antrages zur Erschließung des 2. Bauabschnittes im B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Upahl-Nord der 1A-Rostock Immobilien GmbH, Kröpeliner Straße 92 D, 18055 Rostock, stimmt die Gemeindevertretung dem Erschließungsvertrag laut Anlage zu.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, mit den Geschäftsführern der 1A-Rostock Immobilien GmbH den Erschließungsvertrag gemäß Anlage abzuschließen.

Sachverhalt:

Bisher war nur der 1. Bauabschnitt des B-Planes Nr. 1 „Wohngebiet Upahl-Nord“ erschlossen. Für den 2. Bauabschnitt haben die ursprünglichen Eigentümer im 2. BA bereits seit langem einen Erschließungsträger gesucht. Durch den Verkauf der erforderlichen Grundstücke an die 1A-Rostock Immobilien GmbH ergibt sich nun die Möglichkeit, dass der 2. BA kurzfristig erschlossen werden kann. Die 1A-Rostock Immobilien GmbH hat sich bereit erklärt als Erschließungsträger aufzutreten. In diesem Zusammenhang ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erforderlich.

Außerdem ist vom Investor eine Änderung des B-Planes Nr. 1 für einen Teilbereich des 2. BA angedacht mit dem Ziel, die zur Zeit festgesetzte Reihenhausbauung in eine Einfamilienhausbauung zu ändern.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche anfallenden Kosten werden vom Erschließungsträger übernommen.
Die Gemeinde ist von Kosten freizuhalten.

Anlage/n:

- Erschließungsvertrag

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Erschließungsvertrag
zum 2. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet Upahl-Nord
der Gemeinde Upahl

Die Gemeinde Upahl, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen
(nachfolgend Gemeinde genannt),

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Steve Springer

und

Die 1A-Rostock Immobilien GmbH, Kröpeliner Straße 92 D, 18055 Rostock
(nachfolgend Erschließungsträger genannt),

vertreten durch die Geschäftsführer Frau Susanne Morgenstern und Herrn Dirk Rößler

schließen folgenden Vertrag:

TEIL 1
ALLGEMEINES

§ A 1
Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben Erschließung der Grundstücke des 2. Bauabschnittes im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet Upahl-Nord gemäß Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.
- (3) Der Ausbau hat in Art und Farbgebung gemäß des 1. Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet Upahl-Nord zu erfolgen.

§ A 2
Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet Upahl-Nord (Anlage 2)
- c) der Plan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahme einschließlich

- Entwässerungsplan (Anlage 3)
 - Straßen- und Wegeplan (Anlage 4)
- d) Die von der Gemeinde genehmigte Ausbauplanung für die Erschließungsanlage mit Baubeschreibung-Leistungsbeschreibung und Kostenberechnung (Anlage 5).

TEIL II VORHABEN

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

- entfällt -

TEIL III ERSCHLIESSUNG

§ E 1 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der § E 8 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ E 2 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerung (Anlage 3) sowie die Straßen- und Wegeflächen (Anlage 4) in dem Umfang **bis zum 15.12.2015** fertigzustellen, der sich aus der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung gemäß Anlage 5 ergibt. Die Erschließungsanlagen sollen in einer Ausbaustufe fertiggestellt werden. Der Ausbau der Wege zwischen den Grundstücken 11 bis 18 kann erst nach erfolgter Änderung des Bebauungsplanes (4. Änderung) erfolgen, da hier anstelle der bisher vorgesehenen Reihenhausbauung eine Einzel- bzw. Doppelhausbauung vom Erschließungsträger geplant ist.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, 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 Arbeiten auf

Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ E 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst gemäß Bebauungsplan

- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
- b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen (Schmutzwasser und Regenwasser);
- c) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen
 - Parkplatzflächen
 - Gehwege
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbenennungsschilder
 - Verkehrszeichen
 - Immissionsschutzanlagen (Lärmschutzwall)

nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung.

(2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen.

§ E 4

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Erschließungsträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Verdingungsverordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Gemeinde zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen das Leistungsverzeichnis und die Auftragserteilung. Diese darf nur versagt werden,

wenn begründete Einwände gegen die fachliche Eignung und/oder Finanzkraft des Auftragnehmers bestehen.

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

§ E 5

Baudurchführung

- (1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Post- und Stromkabel, Gas- und Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließung nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger 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 unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen.

§ E 6

Haftung und Verkehrssicherung

- (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 infolge der Erschließungsmaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ E 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 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. Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsabschnitte durch die Gemeinde.
- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlage schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde 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 Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel verweigert, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von Euro 100,00 angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ E 8

Übernahme der Erschließungsanlage

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage übernimmt die Gemeinde diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeit oder Baulast zugunsten der Gemeinde gesichert sind und der Erschließungsträger vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den Bestandsplänen 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 erbracht hat über
 - Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien
 - die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden anerkannten Sachverständigen.

- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.
- (3) Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung formlos schriftlich.
- (4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde; der Erschließungsträger stimmt der Widmung zu.

§ E 9

Kosten der Grundstücksentwässerung, Entwässerungsbeiträge

- (1) Zur Regelung der baulichen Herstellung und Entrichtung von Erschließungsbeiträgen für die Entwässerung schließt der Erschließungsträger eine separate Vereinbarung mit dem ZVG ab. Dieser Vertrag ist durch den Erschließungsträger bei Abschluss des Erschließungsvertrages der Gemeinde zur Kenntnis zu geben.
- (2) Die Gemeinde ist von Kosten freizuhalten.

TEIL IV

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ S 1

Kostentragung

- (1) Der Erschließungsträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. § E 9 bleibt unberührt.
- (2) Sofern der Gemeinde ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich sämtliche anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der beabsichtigten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet Upahl-Nord zu übernehmen.

§ S 2

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der heutige Erschließungsträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.
- (2) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Erschließungsträger die in diesem Vertrag vereinbarte Bürgschaft zur Sicherung der Durchführung des Vorhabens übergeben hat.

§ S 3

Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Externe Grünausgleichsmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

§ S 4

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ S 5

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ V 4, E 1, E 2 und S 3 für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von Euro 270.000,00 (in Worten: zweihundertsiebzigtausend Euro) durch die Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft (Bank / Sparkasse / Kreditunternehmen), davon anteilig 100.000,00 Euro Gemeinde und 170.000,00 Euro Zweckverband Grevesmühlen.

Die Reduzierung der Bürgschaftshaftung nach Baufortschritt kann in Teilbeträgen von je Euro 50.000,00 erfolgen. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaften erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen.

Der Erschließungsträger hat mit dem bauausführenden Bauunternehmen eine fünfjährige Gewährleistungspflicht gemäß GBF § 613 zu vereinbaren. Zur Absicherung hat der Unternehmer eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von 3 % der Schlussrechnungssumme für die Dauer der Gewährleistungsfrist beizubringen.

Der Erschließungsträger tritt hiermit seine Gewährleistungsansprüche an die Gemeinde ab, ohne dass es insoweit noch einer weiteren Willenserklärung bedarf. Er händigt der Gemeinde nach Übergabe der Erschließungsanlage die Bankbürgschaft aus.

Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ S 6

Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Erschließungsträgers, die dieser im Hinblick auf Erschließung des 2. Bauabschnittes des B-Planes Nr. 1 und der geplanten 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 tätigt, ist ausgeschlossen.

§ S 7

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde 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.

§ S 8

Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit der Unterzeichnung beider Vertragsparteien nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl.

Grevesmühlen, den

Grevesmühlen, den

für die Gemeinde:

für den Erschließungsträger:

Steve Springer
Bürgermeister

Susanne Morgenstern
Geschäftsführerin

Hans-Peter Voß
1.Stellvertreter

Dirk Rößler
Geschäftsführer

Dieser Vertrag umfasst 8 Seiten und die Anlagen 1-5.

