

Erschließungsvertrag

Die Stadt Beckum

vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum,

- nachfolgend Stadt genannt -

und

die Fa. Grundstücks- und Gebäudemanagement AG,
Von-Ketteler-Straße 42, 48231 Warendorf

vertreten durch den Vorstand: Harald Koch (Vorsitzender)

- nachfolgend Erschließungsträgerin genannt -

schließen folgenden Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Die im anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot umrandete Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 41, Flurstück 977 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 B „Sachsenstraße“. Dieser Bebauungsplan sieht eine Bebauung dieser Teilfläche mit Wohnhäusern vor. Die Bebauung dieser Teilfläche ist bislang nicht vollständig möglich, weil die Erschließung nicht gesichert ist. Die Flächen der Erschließungsanlagen (in der Anlage 2 rot markiert) wurden vor Unterzeichnung dieses Vertrages auf die Stadt übertragen.
2. Die Stadt überträgt gemäß § 124 Abs. 1 BauGB die Erschließung auf die Erschließungsträgerin. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich ebenfalls aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan.
3. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind dieser Vertrag sowie der Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“ maßgebend.
4. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2-5 dieses Vertrages auf eigene Kosten und Rechnung.
5. Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
 - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straße einschließlich
 - Anbindung an die Sachsenstraße
 - Fahrbahnen
 - Parkflächen
 - Gehweg
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrünund
 - c) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Sachsenstraßenach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.
2. Die von der Erschließungsträgerin auszubauende Erschließungsanlage ist der Anlage 2 zu entnehmen.
3. Ferner umfasst die Erschließung den Anschluss der Grundstücke am Holtmarweg bzw. an der Sachsenstraße an die öffentliche Kanalisation nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausbauplanung.

§ 3

Planung und Bau der Erschließungsanlagen

1. Mit der Planung (einschließlich Ausführungsplanung zum Endausbau), Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt die Erschließungsträgerin ein leistungsfähiges Unternehmen.
2. Die Entwässerungsanlagen (§ 2 Ziffer 1 und 2) sind in Ausstattung und Qualität so auszuführen, wie dies neuzeitlichen Anforderungen sowie den anerkannten Regeln der Technik und der werkgerechten Ausführung entspricht. Die Ausführungspläne einschließlich der hydraulischen Berechnungen bedürfen der Genehmigung durch die Stadt.
3. Die Planung und der Ausbau der Straße hat auf Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen in der neuesten Fassung zu erfolgen. Der Ausführungsplan bedarf der Genehmigung durch die Stadt. Auf die Regelung zu § 5 Ziffer 2 wird verwiesen.

4. Die Erschließungsträgerin hat bei den Grundlagenermittlungen, den Vorplanungen, den Entwurfsplanungen und den Ausbau- und Ausführungsplanungen jeweils die Zustimmung der Stadt einzuholen.
5. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen. Bei der Vergabe hat sie ausreichende Gewährleistungsbürgschaften zu vereinbaren. Die Vergabe kann öffentlich oder an einen mit der Stadt abgestimmten Bieterkreis erfolgen. Die Ausschreibungsunterlagen sind der Stadt rechtzeitig vor dem Versand an den Bieterkreis zur Verfügung zu stellen. Der Zustimmung der Stadt bedürfen die Leistungsverzeichnisse – vor deren Ausgabe - und die Auftragserteilung. Die Erschließungsträgerin hat der Stadt die Ausschreibungsunterlagen nach Abschluss der Bauarbeiten zur Verfügung zu stellen.
6. Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden durch die Erschließungsträgerin auf Kosten der Erschließungsträgerin einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen. Für die Fortschreibung des digitalen Straßen- und Kanalnetzes sind die Daten in einer von der Stadt vorzugebenden Form zu liefern. Hinsichtlich der Form der zu übergebenden Daten wird auf § 8 Ziffer 1 verwiesen.

§ 4

Baudurchführung

1. Die Erschließungsträgerin hat durch Abstimmung und Koordination mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telekommunikation- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Herstellung der Versorgungsleitungen für die von der Sachsenstraße bzw. vom Holtmarweg erschlossenen Grundstücke im Erschließungsvertragsgebiet erfolgt ebenfalls nach den Maßgaben des Satzes 1 und auf Kosten der Erschließungsträgerin. Die Verlegung der Kabel muss unterirdisch erfolgen.
2. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger auf der Grundlage des Straßenbeleuchtungsvertrages zwischen der Stadt Beckum und der Energieversorgung Beckum GmbH & Co. KG auf Kosten der Erschließungsträgerin.
3. Der Baubeginn ist der Stadt mindestens 14 Tage 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. Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

5. Die Erschließungsträgerin 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 Untersuchungsbeefunde der Stadt vorzulegen. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt zu bestimmenden Frist zu entfernen.
6. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch die Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen.
7. Die Erschließungsträgerin hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
8. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen (§ 2 Ziffer 1 und 2) und die vorgesehene Straße als Baustraße herzustellen.
9. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 5

Fertigstellung der Anlagen

1. Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
2. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Entwässerung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages fertig zu stellen. Die Straße ist innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Fertigstellung der Entwässerungsanlagen als Baustraße herzustellen.

Die Stadt wird nach Anschluss der Grundstücke am Holtmarweg an die öffentliche Abwasserkanalisation und Verlegung der Versorgungsleitungen durch die Erschließungsträgerin den Entwässerungsgraben derart verrohren, dass ein Hinauffahren auf die Grundstücke möglich ist.

Im Übrigen ist mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen durch die Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt zu beginnen, wenn ein Fertigstellungsgrad der Hochbaumaßnahmen von 80 % im Bereich der durch die herzustellende Erschließungsstraße erschlossenen Grundstücke erreicht ist – spätestens aber 3 Jahre nach Herstellung der Entwässerungsanlagen. Der Endausbau ist dann unverzüglich durchzuführen. Bei Vorliegen eines triftigen Grundes können die Vertragsparteien nachträglich andere Fertigstellungsfristen vereinbaren. Vor der endgültigen Herstellung ist durch die Erschließungsträgerin eine Anwohnerversammlung, in der die Ausbauplanung vorgestellt wird, einzuberufen und durchzuführen. Das Ergebnis der Anwohnerversammlung ist den zuständigen Gremien der Stadt zur Zustimmung vorzulegen.

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

§ 6

Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Erschließungsanlage trägt die Erschließungsträgerin im gesamten Erschließungsgebiet und im Bereich des Anschlusses der Sachsenstraße an das Erschließungsvertragsgebiet sowie im Bereich der durchzuführenden Arbeiten an der Sachsenstraße und am Holtmarweg die Verkehrssicherungspflicht.
2. Die Erschließungsträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Erschließungsträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7

Gewährleistung und Abnahme

1. Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung 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. Die Erschließungsträgerin haftet für die Gewährleistung insbesondere auch dann, wenn die Gewährleistungsansprüche gegen bauausführende Firmen nicht durchgesetzt werden können und die abgetretenen Gewährleistungsbürgschaften nicht auskömmlich sind.
2. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B. Abweichend hiervon wird die Frist für die Gewährleistung für die Entwässerungseinrichtungen auf fünf Jahre festgesetzt. Die Gewährleistung beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt.
3. Die Erschließungsträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Bei der Straße wird die fertig gestellte und endausgebaute Straße abgenommen. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Erschließungsträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von der Erschließungsträgerin unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungs-

trägerin beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 200,00 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn die Erschließungsträgerin beim Abnahmetermin nicht erscheint.

4. Die im Rahmen der Gewährleistung anfallenden Arbeiten zur Mängelbeseitigung sind von der Erschließungsträgerin zügig zu veranlassen und bei kleineren Mängeln innerhalb von zwei Wochen zu beheben. Bei Unfallgefahr ist der Bereich sofort abzusperren und der Schaden sofort zu beheben.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn die Erschließungsträgerin vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) übergeben hat,
 - b) 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 (Maßstab 1 : 500) sowie einen Längsschnitt (Maßstab mindestens 1 : 500) in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) über die Entwässerungseinrichtung einschließlich Straßenentwässerung und Hausanschlussstutzen bis zur Grundstücksgrenze übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat über die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen, Hausanschlussleitungen und Schächte durch eine Befilmung (die DVD und die Haltingsprotokolle von der Befilmung sind zu übergeben). Die Kanalschächte sind im dreidimensionalen amtlichen Gauß-Krüger-System einzumessen. Die bestehenden Anschlusskanalhaltungen sind für die vermessungstechnische Einpassung ebenfalls vermessungstechnisch zu erfassen. Der Stadt sind die Kanalstammdaten und die TV-Daten in der Schnittstellenbeschreibung „ISYBau 96“ in Papierform und auf einem Datenträger zu übergeben. Der Nachweis der Dichtheit der Kanalisation ist vorzulegen.
 - e) den Nachweis über die ausreichende und gleichmäßige Verdichtung im Rohrgraben und im Bereich des Straßenkörpers mit einem dynamischen Lastplattendruckversuch und einer Rammsondierung erbracht hat,
 - f) einen Bestandslageplan der fertig gestellten und endausgebauten Straße in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) übergeben hat. Die Straßenoberfläche, Pflanzbeete, Straßeneinläufe, Schachtdeckel, Beleuchtungskörper etc. sind dreidimensional im Gauß-Krüger-System vermessungstechnisch zu erfassen. Der Lageplan ist im Maßstab 1:500 zu wählen und
 - g) die öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten und Baulast zugunsten der Stadt gesichert sind hat.
2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen, Dateien und Pläne werden Eigentum der Stadt.

3. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
4. Die Widmung der Straße erfolgt nach endgültiger Herstellung.

§ 9

Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Erschließungsträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet sie Sicherheit in Höhe von 107.000,- € (in Worten: einhundert-siebentausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens. Die Übergabe der Bürgschaft erfolgt mit Vertragsabschluss.
2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Erschließungsträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Erschließungsträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
3. Bei mangelfreier Abnahme einzelner abnahmefähiger Teilleistungen wird die Vertragserfüllungsbürgschaft in entsprechender Höhe freigegeben. Die Stadt verpflichtet sich zur Abnahme von abnahmefähigen Teilleistungen. Soweit zum Zeitpunkt der Abnahme oder Teilabnahme noch Gewährleistungsfristen laufen, wird der entsprechende Teil der Vertragserfüllungsbürgschaft in eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Abrechnungssumme (brutto) umgewandelt. Anstelle der Umwandlung der Bürgschaften ist die Erschließungsträgerin berechtigt, den Gewährleistungsanspruch dadurch zu sichern, dass sie ihre durch Bankbürgschaften abgesicherten Gewährleistungsansprüche gegen die von ihr mit der Ausführung der Arbeiten beauftragten Dritten an die Stadt abtritt, sofern der Dritte in gleicher Weise Gewähr zu leisten hat wie die Erschließungsträgerin. Die Gewährleistungsansprüche der Stadt bleiben hiervon unberührt. Nimmt die Erschließungsträgerin den Dritten auf Gewährleistung in Anspruch, ist die Stadt verpflichtet, ihr die Gewährleistungsansprüche zur Ausübung rückabzutreten.
4. Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen.

§ 10

Rechnungslegung / Nachweis der vertraglichen Leistungen

1. Über die Höhe der Herstellungskosten und die der Erschließungsträgerin entstandenen Planungskosten ist der Stadt in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Stadt.
2. Reicht die Erschließungsträgerin eine prüffähige Rechnung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt die Erschließungsträgerin die Rechnungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Stadt die Rechnung auf Kosten der Erschließungsträgerin aufstellen.

3. Die Erschließungsträgerin gliedert die Schlussrechnungen so, dass aus ihnen die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, und zwar getrennt für:
 - Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
 - Fahrbahnen
 - Parkflächen
 - Gehwege
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenentwässerung (Einläufe usw.)
 - Planung und Bauleitung
 - Vermessung und Schlussvermessung

§ 11

Kostentragung

1. Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
2. Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser von der Erschließungsträgerin innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

§ 12

Bestandteile des Vertrages

Bestandteil des Vertrages sind der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1) sowie der Plan mit der von der Erschließungsträgerin auszubauenden Erschließungsanlage (Anlage 2).

§ 13

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Erschließungsträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
3. 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.

§ 14
Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Beckum, den __.__.2008

Stadt Beckum

Im Auftrag

Dr. Karl-Uwe Strothmann
Bürgermeister

Brigitte Janz
Stadtverwaltungsdirektorin

Beckum, den __.__.2008

Erschließungsträgerin
vertreten durch den Vorstand

(Harald Koch)
Vorsitzender