

Entwurf **Erschließungsvertrag**

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden,
vertreten durch den Bürgermeister Ansgar Brockmann,
Küsterstraße 4, 49434 Neuenkirchen-Vörden

Erschließungsträger
Heinz Bockhorst, Wrietzen

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag:

I. Erschließung des Wohnbaugebietes Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“ - Teilbereich Mischgebiet -

§ 1 Übertragung der Erschließung

1. Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden (nachfolgend Gemeinde genannt) überträgt nach § 124 BauGB die Erschließung des Mischgebietes im Baugebiet Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“ (Erschließungsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrages) auf Herrn Heinz Bockhorst (nachfolgend Erschließungsträger genannt). Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als - Anlage 1 - beigefügten Plan. Dieser Plan beinhaltet u.a. die Erschließung des Mischgebietes westlich der Holdorfer Straße. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.
2. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach §§ 3 und 4 bei Vorliegen der in § 13 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2 Bindung an den Bebauungsplan

1. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“ aufgestellt, der Art und Maß der baulichen Nutzung und die Erschließungsanlagen nach der in der - Anlage 2 - beigefügten Planung enthält. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom 20.07.2016 rechtswirksam geworden.
2. Werden gegen den Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften geltend gemacht, stehen dem Erschließungsträger keine Ersatzansprüche zu.

II. Erschließungsanlagen

§ 3 Verkehrsanlagen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die von der Gemeinde dem öffentlichen Verkehr zu widmenden zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkflächen, Geh- und Radwege, Grünflächen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen usw.) herzustellen. Die Verkehrsanlagen sind in den als - Anlage 2 und 3 - beigefügten Plänen aufgeführt. Ihre Herstellung (Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit) richtet sich nach den Ausbauplänen gemäß Anlagen 2 und 3. Änderungen in der Oberflächengestaltung der Verkehrsanlage sind mit der Gemeinde abzustimmen.
2. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen. Dem Erschließungsträger sind keine Altlasten bekannt. Für mögliche Altlasten wird vorsorglich vereinbart, dass alle Maßnahmen zur Erkundung, Untersuchung, Beseitigung und Entsorgung möglicher Altlasten der Erschließungsträger auf eigene Kosten und Rechnung durchzuführen hat.
3. Der Erschließungsträger ist bereits Eigentümer der für die Erschließungsanlagen benötigten Grundflächen. Die Vermessung des Erschließungsgebietes unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hat der Erschließungsträger auf eigene Kosten vorzunehmen.

§ 4 Abwasserbeseitigung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) erforderlichen Anlagen, wie sie in dem Entwässerungsplan - Anlage 4 - dargestellt sind, herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen (Leistungsbeschreibungen). Eine andere Herstellungsweise ist mit der Gemeinde abzustimmen.
2. Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse herzustellen. Jedes Grundstück erhält mindestens einen Grundstücksanschluss einschließlich eines auf dem Baugrundstück herzustellenden (Schmutzwasser-)Kontrollschachtes. Art und Ausführung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach den Ausbauplänen (Leistungsbeschreibungen). Mit Wirksamwerden des Erschließungsvertrages gilt die Genehmigung nach § 6 der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde vom 12.12.2016 auf der Grundlage dieser Ausbaupläne als erteilt. Der Anschluss von Grundstücken, die nicht im Eigentum des Erschließungsträgers stehen, bedarf einer gesonderten Regelung im Einzelfall.

§ 4 a **Abwasserbeiträge**

1. Der Erschließungsträger trägt zunächst sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung der durch diesen Vertrag von ihr übernommenen Erstellung der öffentlichen Abwasseranlagen anfallen.
2. Die Gemeinde erstattet dem Erschließungsträger die Kosten für die Herstellung der Abwasseranlagen vor Entstehen der sachlichen Beitragspflicht. Der Erstattungsbetrag wird 10 Werktage nach Rechnungsstellung fällig, die Stellung von Abschlagsrechnungen ist zulässig.
3. Der Erschließungsträger löst die Abwasserbeiträge ab, die auf die im beigefügten Lageplan (Anlage 1) rot umrandeten Grundstücken entfallen. Grundlage für die Ablösung ist § 6 Abs. 7 Satz 3 NKAG in Verbindung mit § 10 der „Abwasserabgabensatzung“ der Gemeinde in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung.

Der Ablösebetrag beträgt: 10.648,54 € (Anlage 7).

4. Zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Erstattungsanspruches zu (2) wird der Erstattungsanspruch mit dem Anspruch aus der Ablösungsvereinbarung (3) verrechnet. Übersteigt der Anspruch zu (3) jedoch den Anspruch zu (2), erstattet der Erschließungsträger die Differenz, übersteigt der Anspruch zu (2) den Anspruch zu (3) trägt der Erschließungsträger die Mehrkosten.

III. Durchführung der Erschließung

§ 5 Ingenieurleistungen

1. Für das Baugebiet Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“ besteht bereits ein Erschließungskonzept des Ingenieurbüros Frilling + Rolfs GmbH, Rombergstraße 46, 49377 Vechta, für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie für die Straßenbauarbeiten. Auf Basis dieses Erschließungskonzeptes sind die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
2. Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen, soweit sie nicht bereits Bestandteil dieses Vertrages sind (§§ 3 bis 4, Anlagen 2-6), der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur an leistungsstarke Fachbetriebe zu vergeben. Der Zustimmung durch die Gemeinde bedürfen die Leistungsverzeichnisse vor deren Ausgabe und Auftragserteilung. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen.

§ 6 Baubeginn

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

2. Der Baubeginn bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Gemeinde spätestens drei Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen.

§ 7 Baudurchführung

1. Die Entwässerungsanlagen nach § 4 und ferner die Verkehrsanlagen nach § 3 als Baustraßen mit Tragschicht aus Mineralgemisch 0/32 mm, ca. 330 kg/m², B 1 gemäß EBA-NS bzw. mit bituminöser Tragschicht sind spätestens vor Beginn der ersten Hochbaumaßnahmen im Baugebiet herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen durch den Erschließungsträger fachgerecht zu beseitigen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Verkehrsanlagen (§ 3) darf erst nach Fertigstellung von 75 % der Hochbaumaßnahmen begonnen werden oder mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde.

2. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Leistungen der Post, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen möglichst vermieden wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

3. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat nach der anliegenden Baubeschreibung (Typauswahl) zu erfolgen. Die Standorte sind mit der Gemeinde abzustimmen.

4. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.

5. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

6. Der Erschließungsträger wird nach Fertigstellung des Endausbaus eine Kontrolle aller Grenzsteine im Baugebiet veranlassen und bei fehlenden bzw. nicht korrekt am Grenzpunkt befindlichen Grenzsteinen die ordnungsgemäße Wiederherstellung des Grenzpunktes auf eigene Rechnung veranlassen.

7. Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist Sache der Gemeinde bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers.

§ 8 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. 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 oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

2. Der Erschließungsträger hat der Gemeinde vor Beurkundung dieses Vertrages oder mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 6 Abs. 2) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme über 1.000.000,00 € Personenschaden und 2.000.000,00 € Sachschaden für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen.

3. Bis zur Abnahme durch die Gemeinde hat der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlage zu tragen.

§ 9 Fertigstellung der Anlagen

1. Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bis zu folgenden Terminen in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus den von der Gemeinde gebilligten Ausführungsplänen ergibt:

<u>Erschließungsanlage</u>	<u>Fertigstellungszeitpunkt</u>
1. Schmutzwasserkanal	1.-3. vor Beginn der Hochbau-Maßnahmen auf den Baugrundstücken (spätestens bis zum 31.12.2019)
2. Regenwasserkanal	
3. Baustraße	
4. Enderschließung	4 Monate nach Fertigstellung von 50 v.H. der Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken; spätestens bis zum 31.12.2022.

2. Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat der Erschließungsträger dieses 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 Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen und in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Gemeinde bleiben unberührt.

§ 10 Abnahme

1. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Gemeinde und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Erschließungsträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungspflichten. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend.
2. 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 Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist eine erneute Abnahme bezüglich des beseitigten Mangels durchzuführen.
3. Bezüglich der Verkehrsanlagen nach § 3 wird vereinbart, dass die Abnahme erst erfolgt, wenn sämtliche Verkehrsanlagen fertig gestellt sind. Die Gemeinde kann jedoch einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagen zustimmen.
4. Jede Erschließungsanlage nach § 4 (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist gesondert abzunehmen.
5. Die Anlagen der Entwässerungseinrichtungen (§ 4) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile im Erschließungsgebiet abzunehmen. Die Gemeinde kann jedoch eine gesonderte Abnahme bereits früher fertig gestellter Teile verlangen oder dieser zustimmen.

§ 11 Gewährleistung

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 Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Gemeinde.
3. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Gemeinde vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 5 Jahren gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von 5 Jahren.
4. Kommt der Erschließungsträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.

5. Nach Abnahme einer Erschließungsanlage ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 v.H. der Baukosten von dem bauausführenden Unternehmer vorzulegen.

6. Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Erschließungsträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträge sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Gemeinde über. Der Erschließungsträger wird die Gemeinde bei der Durchsetzung evtl. Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

IV. Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde

§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung

1. Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Gemeinde über. Die Gemeinde übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.

2. Die Gemeinde widmet die in § 3 genannten Verkehrsanlagen für den öffentlichen Verkehr und gibt die in § 4 genannten Erschließungsanlagen für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei. Der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung durch die Gemeinde ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Er erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Gemeinde die Erschließungsanlagen nach § 4 entsprechend den Bestimmungen der Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung „Abwasserbeseitigung“ erklärt.

§ 13 Eigentumsübergang

1. Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den Erschließungsanlagen und den Verkehrsanlagen nach §§ 3 und 4 auf die Gemeinde über.

2. Der Eigentumsübergang wird durch einen gesonderten notariellen Vertrag geregelt. Die Eigentumsübertragung sämtlicher Erschließungsanlagen nebst Grundflächen nach den §§ 3 und 4 erfolgt unentgeltlich. Die Kosten des Vertrages hat der Erschließungsträger zu übernehmen.

§ 14 Ausführung- und Bestandsunterlagen

Der Erschließungsträger hat der Gemeinde spätestens 8 Tage vor der Abnahme der Erschließungsanlagen

1. in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieur sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne,
2. Bestandspläne für die Entwässerungseinrichtungen,

3. Nachweis über die Schadensfreiheit der Abwasserbeseitigungsanlagen (Ergebnisse von Druckproben, anderen Dichtigkeitsprüfungen, Untersuchungen der Kanäle mittels TV-Kamera und ggf. Bestätigung durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen)

zu übergeben. Die Bestandspläne sind auch nach Vorgaben der Gemeinde in digitaler Form vorzuhalten (Anlage 8). Die Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.

V. Schlussbestimmungen

§ 15 Beiderseitige Verpflichtungen

Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten. Die Gemeinde wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 16 Rechtsnachfolger

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Erschließungsträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Gemeinde den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 17 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1),
2. der Lageplan für die Verkehrsanlagen (Anlage 2),
3. der Plan der Ausbauquerschnitte mit den zu beachtenden Richtlinien und Vorschriften sowie Höhenplan (Anlage 3)
4. der Lageplan für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation (Anlage 4),
5. die Leistungsbeschreibung für die Straßenbeleuchtung (Anlage 5),
6. die Leistungsbeschreibung für die Erschließungsarbeiten des Wohnbaugebietes (Anlage 6),
7. die Berechnung der Abwasserbeiträge (Anlage 7) und
8. das Leistungsverzeichnis für die Bestandsaufnahme (Anlage 8).

Die Anlagen sind beiden Vertragsparteien bekannt und werden von den Vertragspartnern genehmigt.

§ 18 Form, Ausfertigung

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen - sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt- zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 19 Unwirksamkeit

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 20 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben. Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden.

VI. Hinweise und Belehrungen

Der Wert dieses Vertrages wird mit _____ Euro angegeben. Die Kosten dieses Vertrages werden vom Erschließungsträger getragen.

Vorstehende Niederschrift wurde von den Erschienenen genehmigt und von ihnen unterschrieben wie folgt:

Neuenkirchen, den _____

_____, den _____

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden
Der Bürgermeister

Erschließungsträger

Ansgar Brockmann

Heinz Bockhorst