

1. Entwurf

Erschließungsvertrag

zum Bebauungsplan

"BP C4 – Feldstraße" in

Hürtgenwald-Gey

ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

zwischen

der Gemeinde Hürtgenwald

vertreten durch den Bürgermeister, August-Scholl-Straße 5, 52393 Hürtgenwald

- nachstehend Gemeinde genannt -

und

der GEBIG |IPG| Immobilien- und Projektentwicklung GmbH,
Neuenhöfer Allee 49-51, 50935 Köln

vertreten durch Herren Geschäftsführer Dipl.-Ing. Manfred Schmitz und
Dipl.-Ing. Oliver Schmitz

als deren jeweils alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer

- nachstehend Erschließungsträger genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Die Gemeinde überträgt nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung aus dem Bereich des Bebauungsplangebietes "BP C4 – Feldstraße" in Hürtgenwald-Gey auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Bebauungsplan. Er ist Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass Ihnen die Anlage 1 vorliegt und sie hiervon Kenntnis genommen haben.
2. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend
 - a) der rechtsverbindliche Bebauungsplan "BP C4 – Feldstraße", Hürtgenwald-Gey,
 - b) die noch zu erstellende Kanal- und Straßenplanung vom Ingenieurbüro Dr. Jochims und Burtscheidt, Düren.

3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlage gemäß §§ 2 und 3 dieses Vertrages auf seine Kosten.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2 Fertigstellung der Anlagen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in den noch aufzustellenden und von der Gemeinde zu genehmigenden Plänen dargestellte Entwässerung sowie die Straßen- und Wegeflächen und die Grünanlagen in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung ergibt. Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, mit der Erschließung spätestens innerhalb von sechs Monaten zu beginnen und die Erschließung innerhalb von fünf Jahren abzuschließen, jeweils gerechnet ab Wirksamwerden dieses Vertrages (§ 15).
3. Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht, 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. Hierfür wird die durch den Erschließungsträger hinterlegte Bürgschaft in Anspruch genommen werden.

§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
 - b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen einschließlich aller erforderlicher Grundstücksanschlüsse,
 - c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich Oberflächenentwässerung, Beschilderung und Markierungen,
 - d) die Herstellung der Straßenbeleuchtung,
 - e) die Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen nach dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Maßnahme.
2. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:
 - a) die Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "BP C4 – Feldstraße", Hürtgenwald-Gey einschließlich der textlichen Festsetzungen der Begründung des Umweltberichtes sowie den entsprechenden Fachgutachten,

- b) die Bestimmungen der VOB, Teile B und C sowie weitere einschlägige Normen, Richtlinien und technische Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung,
 - c) Anordnungen und Weisungen überörtlicher Behörden, der Bau- und Oberbauleitung.
3. Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
 4. 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 Gemeinde.

Boden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, soll, sofern er geeignet ist, innerhalb des Erschließungsgebietes zur Angleichung der Grundstücke an die neue Straßenhöhe eingebaut werden dürfen.

§ 4 Nachweis und Verpflichtung zur Realisierung der Ausgleichsfläche

Um den Forderungen aus dem landespflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan nachzukommen, wird der Erschließungsträger einen entsprechenden Kompensationsvertrag abschließen. Dieser ist vor Beginn der Erschließung vorzulegen und wird Bestandteil des Erschließungsvertrages.

§ 5 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

1. Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger das Ingenieurbüro Dr. Jochims und Burtscheidt, Düren, das die Gewähr für die technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumassnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen Erschließungsträger und Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung und auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB, Teil B + C) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Gemeinde zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe -, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.
3. Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 6 Baudurchführung

1. Der Erschließungsträger überträgt die Herstellung der Erschließungsanlagen nur solchen Firmen, die die dafür notwendige Eignung besitzen und zuverlässig sowie leistungsfähig sind.
2. Mit der Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung wird das Ingenieurbüro Dr. Jochims & Burtscheidt, Düren, beauftragt.

Die Gemeinde ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen, die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen und zum Zwecke der Prüfung und Überwachung die Baustelle jederzeit zu betreten.

3. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern dafür Sorge zu tragen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon-, Internet- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt 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 Hausanschlüsse und für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln hat unterirdisch zu erfolgen.
4. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit und gemäß den Vorgaben der Gemeinde zu veranlassen.
5. Der Baubeginn ist der Gemeinde vorher schriftlich anzuzeigen.
6. Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Gemeinde bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
7. Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde 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 Gemeinde vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen.
8. Vor Beginn der Hochbaumassnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen (insbesondere der Fahrbahn und des Gehweges) hat zu erfolgen, wenn rund 75 % der zu erschließenden Grundstücke bebaut sind; ungeachtet der überwiegenden Bebauung jedoch bis spätestens zum 31.12.2016.

§ 7 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 Abnahme der Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 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. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Diese Regelungen gelten auch wieder für die Phase der abschließenden Herstellung (insbesondere Straßenfertigstellung). Der Beginn der Fertigstellungsarbeiten ist der Gemeinde zwei Wochen im Vorfeld schriftlich anzuzeigen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung unaufgefordert der Gemeinde nachzuweisen.

§ 8 Gewährleistung und Abnahme

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit des Vertragsabschlusses mit der 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 auf Bauleistungen mit Ausnahme der Pflanzarbeiten richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der vom Erschließungsträger für dieses Vertragsgebiet hergestellten Erschließungsanlagen durch die Gemeinde. Für die Pflanzarbeiten wird eine einjährige Anwuchs- und Entwicklungspflege vereinbart.
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 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 Gemeinde 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 250,00 € von der Gemeinde angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.
4. Teilabnahmen, wie z.B. der Kanalanlage, werden vereinbart unter der Voraussetzung, dass diese unter der hergestellten Baustraße gesichert sind.

§ 9 Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Im Anschluss an die Abnahme bzw. Teilabnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen aus diesem Vertrag 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 Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde gesichert sind und der Erschließungsträger 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 digitaler Form) 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 (in Papier- und digitaler Form) über die Entwässerungseinrichtungen in zweifacher Ausfertigung übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat über
 - aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch eine Kamerabefahrung durch eine Spezialfirma,
 - e) aufbereitete Straßen- und Kanaldaten für die Aufnahme in das Straßen- und Kanalkataster der Gemeinde.
2. Die nach Absatz 1 vorzulegenden Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.
3. Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
4. Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 10 Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen ist Sicherheit in Höhe von € (in Worten:Euro) durch Übergabe unbefristeter selbstschuldnerischer Bürgschaften einer deutschen Großbank, Sparkasse oder Volks- und Raiffeisenbank zu leisten. Die Bürgschaft wird durch die Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen reduziert. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1 und Satz 2.

2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Gemeinde berechtigt, die Fertigstellung der noch nicht erfolgten Erschließungsmaßnahmen nach Ausbauplanung vorzunehmen und sofern noch ein Restbetrag aus der Bürgschaft verbleibt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen .

Nach mängelfreier Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen, sind für die Dauer der Gewährleistungsfrist Gewährleistungsbürgschaften in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben. Die Gemeinde akzeptiert auch die Weitergabe von Bürgschaften, die die Anforderungen des Absatzes 1. erfüllen, die von Subunternehmern des Erschließungsträgers gegeben werden.

3. Gewährleistungsschäden (an den von der Gemeinde übernommenen Anlagen) sind vom Erschließungsträger auf seine Kosten unverzüglich nach erfolgter Aufforderung durch die Gemeinde zu beseitigen. Kommt der Erschließungsträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist nicht nach und ist eine weitere angemessene Frist fruchtlos verstrichen, so kann diese die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.
4. Mehrere Vertragspartner der Gemeinde haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 11 Abrechnung der vertraglichen Leistungen

1. Über die Höhe der Herstellungskosten und die dem Erschließungsträger entstandenen Planungskosten ist der Gemeinde in einfacher Ausfertigung Rechnung zu legen. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Gemeinde.
2. Reicht der Erschließungsträger eine prüfbare Rechnung nicht ein, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt der Erschließungsträger die Rechnungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Gemeinde die Rechnung auf Kosten des Erschließungsträgers aufstellen.
3. Der Erschließungsträger gliedert die Schlussrechnungen so, dass aus ihnen die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, und zwar getrennt für:
 - Straße
 - Kanal
 - Beleuchtung
 - Öffentliches Grün.

Im Falle der Vergabe der Arbeiten aufgrund eines Pauschalvertrages sind die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen – getrennt nach Kanalisation und Herstellung der Grundstücksanschlüsse – der Gemeinde

nachzuweisen. Eines weiteren Nachweises der Herstellungskosten durch den Erschließungsträger bedarf es in diesem Falle nicht.

§ 12 Kostentragung

1. Der Erschließungsträger trägt die gesamten Kosten der inneren Erschließung der Kompensationsmaßnahme und der Entwässerungsanlagen im Plangebiet.
2. Die äußere Straßen- und Kanalanbindung und die Kosten der Wiederherstellung der Feldstraße wird die Gemeinde übernehmen und den bevorteilten Anliegergrundstücken nach den gemeindlichen Satzungen in Rechnung stellen.
3. Der Plan nach Anlage 3 stellt die Bereiche der inneren und der äußeren Erschließung dar.

§ 13 Kosten der Grundstücksentwässerung, Entwässerungs- und Erschließungsbeiträge

Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollständig, verzichtet die Gemeinde auf die Erhebung von Kanalbau- und Kanalanschlussbeiträgen nach KAG für die neuerschlossenen Grundstücke im Bebauungsplangebiet und von Erschließungsbeiträgen nach BauGB.

Durch diesen Vertrag bleibt die Zahlung öffentlich-rechtlicher Abgaben für die Benutzung der gemeindlichen Abwasseranlagen unberührt.

§ 14 Bestandteile des Vertrages

Zum verbindlichen Bestandteil des Vertrages werden außerdem erklärt:

1. der rechtsgültige Bebauungsplan "BP C4 – Feldstraße" (Anlage 1),
2. der abzuschließende Kompensationsmaßnahmenvertrag (Anlage 2),
3. Plandarstellung innere und äußere Erschließung (Anlage 3),
4. die Planungen, Baubeschreibungen sowie Erläuterungen im Sinne des § 3 dieses Vertrages (Anlage 4).

§ 15 Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach seiner Unterzeichnung wirksam, wenn

- die Sicherheit nach § 10 Abs. 1 geleistet ist,
- durch Abschluss notarieller Verträge und Eintragung entsprechender Auflassungsvormerkungen gesichert ist, dass die Gemeinde Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen wird.

§ 16 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.
3. Für die Entscheidung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Köln zuständig.

Hürtgenwald, _____

Für den Erschließungsträger

GEBIG | IPG | Immobilien- und
Projektentwicklung GmbH

Für die Gemeinde Hürtgenwald

(Buch)
Bürgermeister