

Erschließungsvertrag

Die Stadt Soltau, Poststr. 12, 29614 Soltau, nachfolgend „Stadt“ genannt,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Helge Röbber,

und

die Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Soltau, Poststr. 12, 29614
Soltau, nachfolgend „AWS“ genannt, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn
Wolfgang Cassebaum,

schließen folgenden Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt überträgt gemäß § 11 Absatz 1 Satz 1 und 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Planung und Herstellung von Erschließungsarbeiten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Harber Nr. 11, 2. Änderung „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“ - soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt – auf die AWS. Dabei werden die Erschließungsmaßnahmen abschnittsweise – in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden und angekauften Flächen – erschlossen.
- (2) Das Erschließungsgebiet (Anlage 1) wird im Norden entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 343/111, Gemarkung Harber, Flur 1; im Osten entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 115/4, 115/5, 115/3, 114/2 und 114/3, Gemarkung Harber, Flur 1; im Westen entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 106/83, 106/82, 106/72, 106/73, 106/74 und 106/75, Gemarkung Harber, Flur 1; sowie im Süden durch die Straße „Up De Linnen“ (Flurstück 116/2, Gemarkung Harber, Flur 1) begrenzt. In der Anlage 2 zu diesem Vertrag ist die Fläche zeichnerisch dargestellt. Zunächst wird der 1. Abschnitt fertiggestellt (Anlage 3).
- (3) Die AWS ist bzw. wird mit Ausnahme der Grundstücksfläche für die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen (Ringstraße) in Abschnitten Eigentümerin der im Erschließungsgebiet liegenden Flächen (Anlage 2). Die Stadt bleibt Eigentümerin und ist Baulastträger der in Satz 1 genannten Grundstücksfläche für die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die noch auf Kosten der AWS vermessen und im Grundbuch umgetragen werden muss. Zudem ist sie Baulastträger der Neben- und Entwässerungsanlagen.

- (4) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend
- a) der rechtsverbindliche Bebauungsplan Harber Nr. 11, 2. Änderung „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“ sowie
 - b) die von der Stadt genehmigten Ausbaupläne.
- (5) Die AWS verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlage in den vorgesehenen Abschnitten gemäß den §§ 2 und 3 dieses Vertrages.
- (6) Die Stadt verpflichtet sich (auch in den entsprechenden Abschnitten), die Erschließungsanlage bei Vorliegen der in § 7 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die AWS verpflichtet sich, die in besonderen Plänen, die Bestandteil dieses Vertrages sind, dargestellte Entwässerung sowie die Straßen- und Wegeflächen inkl. Straßenbeleuchtung entsprechend der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung nach dem vorgelegten Bauzeitenplan für den 1. Abschnitt bis zum 31. Dezember 2023 fertig zu stellen. Die weiteren Abschnitte sind entsprechend Satz 1 jeweils innerhalb von 5 Jahren nach Grundstücksübertragung an die AWS (weitere angekaufte Teilfläche), welche der Stadt anzuzeigen ist, fertig zu stellen; die Frist beginnt dabei jeweils am 01.01. des auf die Grundstücksübertragung an die AWS folgenden Jahres.
- (2) Erfüllt die AWS ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die AWS bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der AWS auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (3) Absatz 1 gilt nicht, wenn der AWS die Vertragserfüllung unmöglich ist, weil die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht oder nicht rechtzeitig geschaffen hat. Die Parteien können in diesem Fall durch einvernehmliche Erklärungen neue Fristen vereinbaren.

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlage

(1) Die AWS stellt folgende Erschließungseinrichtungen her:

- a) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Harber Nr. 11, 2. Änderung „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“ einschließlich
- der Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlage,
 - der Herstellung des Fahrbahnkörpers mit dem Unterbau und der Befestigung der Oberfläche,
 - der Herstellung der Straßentwässerung,
 - der Herstellung der Straßenbeleuchtung,

b) die erstmalige Herstellung des Schmutzwasserhauptsammlers für das Erschließungsgebiet einschließlich der Anschlussleitungen vom Hauptsammler bis zur Grundstücksgrenze,

c) die erstmalige Herstellung der Versickerungsanlagen für das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen

und

d) die beiden vorgesehenen Anbindungen der Erschließungsanlage an die bestehende Verkehrsanlage „Up De Linnen“ an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes Harber Nr. 11, 2. Änderung „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“.

(2) Die AWS hat notwendige bau- und wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

§ 4

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

(1) Ausschreibung, Bauüberwachung, Dokumentation und Abrechnung führt die AWS im Einvernehmen mit der Stadt auf eigene Rechnung durch.

(2) Die AWS verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), in der jeweils gültigen Fassung, ausführen zu lassen.

§ 5**Baudurchführung**

- (1) Die AWS hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für die an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke (z. B. für die Gas-, Strom-, Wasserversorgung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbrechen fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- (2) Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
- (3) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat die AWS im Einvernehmen mit der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG zu veranlassen.
- (4) Die AWS hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese auf eigene Kosten in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die AWS verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (5) Sollten bis zur Übernahme der fertigen Erschließungsanlagen durch die Stadt Schäden an den Erschließungsanlagen auftreten, hat die AWS diese fachgerecht zu beseitigen.
- (6) Das Erschließungsgebiet ist bereits an die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die entsprechenden, gegenüber dem bisherigen Eigentümer festgesetzten, Schmutz- und Niederschlagswasserbeiträge sind auf Grund einer Stundung noch offen. Die AWS verpflichtet sich, die gestundeten Schmutz- und Niederschlagswasserbeiträge für den jeweiligen Abschnitt zu begleichen. Diese Beiträge werden für den 1. Abschnitt nach Abschluss des Erschließungsvertrages bzw. für die weiteren Teilflächen nach Grundstücksübertragung an die AWS sofort fällig.
- (7) Die AWS stellt in Abstimmung und im Auftrag des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Soltau für die Stadt Soltau die weiteren Anschlüsse an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage her und verlegt innerhalb des Gebietes die notwendigen Schmutzwasserkanäle sowie die entsprechenden Hausanschlüsse. Auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes werden weitere Teilflächen beitragspflichtig, die bisher nicht zu Schmutzwasserbeiträgen heranzuziehen waren. Diese Beiträge werden nach Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes festgesetzt. Sie sind durch die AWS zu begleichen.

§ 6**Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an bis zur Übernahme der Erschließungsanlage durch die Stadt übernimmt die AWS die Haftung und die Verkehrssicherungspflicht für die Erschließungsanlagen.
- (2) Die AWS haftet bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr bis dahin obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder auf anderer Weise verursacht werden. Die AWS stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei.

§ 7**Gewährleistung, Abnahme und Übernahme**

- (1) Die AWS übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt 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 Frist für die Gewährleistung wird auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt.
- (3) Die Bauleistungen werden von der AWS und der Stadt gemeinsam abgenommen. 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 die AWS zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der AWS beseitigen zu lassen.
- (4) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, sobald die Erschließungsträgerin die kosten- und lastenfreie Übertragung der öffentlichen Flächen auf die Stadt auf ihre Kosten durch einen gesonderten Grundstücksübertragungsvertrag notariell gesichert hat.
- (5) Spätestens am Tage der Abnahme übergibt die AWS der Stadt Soltau
 - a) in zweifacher Ausfertigung die sachlich und fachtechnisch richtigen Bestandspläne (einmal in Papierform und einmal auf einem mit dem System der Stadt kompatiblen Datenträger),

- b) eine Erklärung über die entstandenen Kosten für die Entwässerungsanlagen – getrennt für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie für die Kosten des Straßenbaus und der Beleuchtung,
 - c) je einen Bestandsplan für die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung (einmal in Papierform und einmal auf einem mit dem System der Stadt kompatiblen Datenträger) und
 - d) Videoaufzeichnungen (System nach Rücksprache mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung) über die erstellten Kanäle einschl. der dazugehörigen Protokolle.
- (6) Die in Abs. 5 genannten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Stadt über.
- (7) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach Abnahme und Vorlage der Abnahmeprotokolle in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die hergestellten Anlagen gehen, soweit sie noch nicht im Eigentum der Stadt stehen, nach der Abnahme in das Eigentum der Stadt über.

§ 8

Kosten

Die AWS stellt die in § 3 genannten Erschließungsanlagen auf eigene Kosten her, soweit nicht § 5 Abs. 7 Anwendung findet.

§ 9

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) ein Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1)
- b) ein Lageplan mit den Erschließungsflächen (Anlage 2)
- c) ein Lageplan mit der Darstellung des 1. Abschnittes (Anlage 3)

§ 10**Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die AWS 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.

Soltau, den .10.2018

Soltau, den .10.2018

STADT SOLTAU
Der Bürgermeister

Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Soltau

Helge Röbbert

Wolfgang Cassebaum
(Geschäftsführer)