

Entwurf Stand 31.03.09

Erschließungsvertrag

Neubaugebiet Josefa-Gosselke-Weg

vom 2009



Zwischen

der **Stadt Lippstadt**,

vertreten durch Herrn Bürgermeister Christof Sommer und

Herrn Fachbereichsleiter Heinrich Horstmann

- nachstehend "**Stadt**" genannt -

u n d

der **Fa. Krähenhorst** Baugeschäft GmbH & Co.KG,

Lippstädter Straße 77, 33449 Langenberg

vertreten durch Herrn Markus Krähenhorst

- nachfolgend "**Erschließungsträger**" genannt -

wird gem. § 124 des Baugesetzbuches (BauGB) folgender Erschließungsvertrag geschlossen:

Inhalt des Erschließungsvertrages:

	Seite
§ 1 Gegenstand des Vertrages	3
§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen	3
§ 3 Fristen zur Fertigstellung der Anlagen	4
§ 4 Ausschreibungen und Vergaben	5
§ 5 Baudurchführung	7
§ 6 Endgültiger Straßenausbau	7
§ 7 Verkehrssicherung und Haftung	8
§ 8 Gewährleistung und Abnahme	9
§ 9 Vertragserfüllungsbürgschaften	9
§ 10 Mängelgewährleistungsbürgschaft	10
§ 11 Übernahme und Widmung der Erschließungsanlagen	10
§ 12 Fremdanlieger	11
§ 13 Bodenauffüllungen	11
§ 14 Übertragung der öffentlichen Flächen	11
§ 15 Vertragsbestandteile	11
§ 16 Schlussbestimmungen	12
§ 17 Rechtsnachfolge	13
§ 18 Inkrafttreten	13

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt überträgt gem. § 124 BauGB die Erschließung des Neubaugebietes Josefa-Gosselke-Weg auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen und der für die Grundstücksver- und -entsorgung notwendigen Anlagen gem. §§ 2 bis 6 dieses Vertrages. Er führt die Erschließung in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch und trägt alle mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten einschließlich der Erschließungsaufwendungen.

Die Verpflichtung des Erschließungsträgers zur Kostenübernahme für Leistungen Dritter, die diese im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes erbringen müssen, wird in diesem Vertrag nicht geregelt.

- (3) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in §§ 8 bis 10 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen und dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 129 Josefstraße / Am Schwibbogen vom 20.08.2003 (vgl. Anlage 2), die Regelungen dieses Vertrages und die diesem Vertrag beigefügten Anlagen (siehe § 15).
- (2) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst folgende Maßnahmen:
 - a) die Herstellung aller Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Entwässerungseinrichtungen einschließlich der Anbindung an die vorhandenen Systeme,

- b) die Herstellung der öffentlichen Straße einschließlich der Straßenentwässerung und Anbindung an die Straße Am Schwibbogen,
 - c) die Herstellung der Straßenbeleuchtung.
- (3) 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.
- (4) Die Anordnung zur Aufstellung oder die Aufstellung von Schildern und Verkehrszeichen nach der Straßenverkehrsordnung ist Aufgabe der Stadt.

§ 3

Fristen zur Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich,
- a) nach Abschluss dieses Vertrages die Kanalisationsarbeiten und die Anlegung der Baustraße (Anlage 3) unverzüglich zu veranlassen und
 - b) mit der Errichtung der Beleuchtung zu beginnen, sobald 50 % der neuen Baugrundstücke bebaut sind,
 - c) den endgültigen Straßenausbau durchzuführen, sobald 70 % der neuen Anliegergrundstücke bebaut sind.
- (2) Als spätestster Termin für die endgültige Herstellung aller Erschließungsanlagen wird der 31.12.2013 vereinbart, auch wenn bis zu diesem Termin noch nicht 70 % der Anliegergrundstücke bebaut sind.
- (3) Der Baubeginn von Teilmaßnahmen ist der Stadt zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Bauarbeiten werden von der Stadt beaufsichtigt (Oberbauleitung). Für die Kanalisationsarbeiten hat die Stadtentwässerung Lippstadt AöR die Oberbauleitung.

Der Erschließungsträger wird das Ingenieurbüro, das die Baumaßnahmen begleitet, verpflichten, die technischen Anordnungen der Stadt zu beachten.

Mit der Durchführung der in § 2 Abs. 2 genannten Erschließungsmaßnahmen darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden.

- (4) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt 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 Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Duldung der Arbeiten.

§ 4

Ausschreibungen und Vergaben

- (1) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Straße und Beleuchtung sowie der Koordinierung der in den folgenden Absätzen aufgeführten Arbeiten hat der Erschließungsträger das Ing.-Büro Greiwe u. Helfmeier aus Oelde beauftragt.
- (2) Den Bau von Regenwasser- und Schmutzwasserkanälen sowie der entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen hat die Stadt der Stadtentwässerung Lippstadt AöR (AöR), Bunsenstraße 2, 59555 Lippstadt übertragen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den Bau des Schmutzwasser- und Regenwasserkanals und der Grundstücksanschlussleitungen mit der AöR abzustimmen und dafür Sorge zu tragen, dass diese Arbeiten mit der Stadt im Hinblick auf den Straßenbau und den Baubeginn abgestimmt werden.
- (3) Die Erweiterung und Instandhaltung der elektrischen Straßenbeleuchtung im gesamten Stadtgebiet hat die Stadt zurzeit mit der Firma Elektro Ostkamp, Wittekindstraße 5, 59555 Lippstadt, vertraglich geregelt. Somit hat der Erschließungs-

träger die Straßenbeleuchtungsanlagen im Erschließungsgebiet im Einvernehmen mit der Stadt durch die Firma Ostkamp herstellen zu lassen. Das Konzept für die Straßenbeleuchtungsanlage ist vor Auftragserteilung von der Stadt genehmigen zu lassen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nur das mit einem Zustimmungsvermerk versehene Beleuchtungskonzept in Auftrag zu geben.

- (5) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur mit Zustimmung der Stadt zu vergeben.
- (6) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern sicherzustellen, dass alle Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Post, Telekom, Strom, Gas, Wasser, Kabelfernsehen) so rechtzeitig in den Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen nicht erforderlich wird.
- (7) Der Erschließungsträger hat nach Abschluss dieses Vertrages die Versorgungsunternehmen
 - Stadtwerke Lippstadt GmbH
Bunsenstraße 2, 59557 Lippstadt
(Strom, Gas, Wasser)
 - Deutsche Telekom AG
Heinrich-Hertz-Straße 3, 59557 Lippstadt
(Telefon und Kabelfernsehen)von der bevorstehenden Herstellung der Erschließungsanlagen in Kenntnis zu setzen. Die Trassenführung der Versorgungsleitungen ist mit der Stadt abzustimmen.

§ 5

Baudurchführung

- (1) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den verwendeten Baumaterialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien aner-

kannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen und die Untersuchungsbe-
funde der Stadt vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter,
Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von
der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

- (2) Vor Errichtung der privaten Wohnhäuser sind die Entwässerungsanlagen im
Straßenbereich und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen in einer Mindest-
breite von 3,50 m herzustellen (vgl. Anlage 3). Schäden und erforderliche Stra-
ßenaufbrüche in den Baustraßen sind vor endgültiger Fertigstellung der Straßen
und Wege fachgerecht durch den Erschließungsträger beauftragte, anerkannte
Tiefbauunternehmen zu beseitigen.
- (3) Mit dem endgültigen Straßenausbau soll erst begonnen werden, wenn 70 % der
neuen Wohnhäuser fertig gestellt sind (vgl. § 3 Abs. 1 c).

§ 6

Endgültiger Straßenbau

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den endgültigen Straßenbau unter Beach-
tung des diesem Vertrag beigefügten Straßenausbauplanes sowie des beigefügten
Ausbauquerschnittes (Anlage 5) durchzuführen. Er verpflichtet sich weiter, die späte-
ren Grundstückseigentümer in den Kaufverträgen darauf hinzuweisen, dass der end-
gültige Straßenausbau nach den zuvor genannten Plänen erfolgen und diesbezüglich
kein Anliegengespräch stattfinden wird.

§ 7

Verkehrssicherung und Haftung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschlie-
ßungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, Kanal- und Stra-
ßenverschmutzungen, die auf Bauarbeiten in dem Neubaugebiet zurückzuführen

sind, sofort durch Spülwagen, Kehrmaschinen oder Leistungen des städtischen Baubetriebshofes gegen Kostenerstattung beseitigen zu lassen. Sollte der Erschließungsträger dieser Verpflichtung nicht unverzüglich nachkommen, so kann die Stadt die notwendigen Reinigungsarbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers veranlassen.

Die Stadt ist weiterhin berechtigt, bei starken Verschmutzungen den Einbau einer Reifenwaschanlage zu verlangen. Die Kosten hierfür trägt der Erschließungsträger.

Es bleibt dem Erschließungsträger unbenommen, durch eigene Regelungen mit den zukünftigen Grundstückseigentümern die durch die zuvor genannten Verpflichtungen entstehenden Kostenansprüche der Stadt privatrechtlich abzusichern.

- (3) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt 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 Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Die Stadt kann sich das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachweisen lassen.

§ 8

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt gegenüber der Stadt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahmen durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, 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. Die Gewährleistungsfristen beginnen mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen durch die Stadt.

- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt jeweils einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vierzehn Tagen nach Eingang der Anzeige fest. Die Leistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger sowie der bauausführenden Firma gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien sowie der bauausführenden Firma 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.
- (4) Jede Erschließungsmaßnahme nach § 2 Abs. 2 ist gesondert abzunehmen.
- (5) Beim Straßenausbau sind Kontrollprüfungen gem. ZTVE-StB 94 durch die Stadt durchzuführen. Der Erschließungsträger stimmt die Termine mit der Stadt ab und erstattet der Stadt die entstehenden Kosten nach Aufforderung.
- (6) Nach Ablauf der Gewährleistungsfristen gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche der Erschließungsträgerin aus Verträgen auf die Stadt über. Insoweit tritt der Erschließungsträger ihre Ansprüche an die Stadt ab.

§ 9

Vertragserfüllungsbürgschaften

- (1) Der Erschließungsträger leistet Sicherheiten für die vertragsgemäße Durchführung der von ihr übernommenen Leistungen. Der Erschließungsträger hat hierzu bereits vor Vertragsabschluss die Sicherheiten durch Übergabe selbstschuldnerischer unbefristeter Vertragserfüllungsbürgschaften in folgender Höhe erbracht:
- | | |
|-------------------------|--------------------|
| - für den Straßenausbau | xxx.xxx € |
| - für die Beleuchtung | xxx.xxx € |
| insgesamt | xxx.xxx €
===== |

- (2) Die Vertragserfüllungsbürgschaften werden durch die Stadt nach der jeweiligen Schlussabnahme der Teilmaßnahmen entsprechend der erbrachten Leistungen ganz oder teilweise freigegeben.

§ 10

Mängelgewährleistungsbürgschaft

Nach Abnahme des endgültigen Straßenausbaues und der Beleuchtungsanlage ist vom Erschließungsträger für die Dauer der Gewährleistungsfrist jeweils eine Mängelgewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der festgestellten Baukosten vorzulegen.

§ 11

Übernahme und Widmung der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die mängelfreie Abnahme der Straße und Beleuchtung übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast und Unterhaltungspflicht, wenn sie Eigentümerin aller öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist.
Für die ausgebaute Straße und die Beleuchtung hat der Erschließungsträger Bestandspläne vorzulegen.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Bestandspläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt schriftlich die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung.
- (4) Die Widmung der neuen Straße erfolgt durch die Stadt nach Übernahme der Straßenflächen; die Erschließungsträgerin stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 12**Fremdanlieger**

Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass an den von ihm auszubauenden Straßenabschnitt auch Grundstücke angrenzen, die nicht in seinem Eigentum stehen (schraffierte Flächen im Übersichtsplan Anlage 1). Ihm ist weiter bekannt, dass die Stadt die Eigentümer dieser Grundstücke nicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch oder Straßenbaubeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz NRW für die vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen und Aufwendungen heranziehen kann.

§ 13**Bodenauffüllungen**

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erwerber der Baugrundstücke darauf hinzuweisen, dass geplante Bodenauffüllungen bis zur Grenze des eigenen Grundstückes wieder auf das Niveau der Nachbargrundstücke bzw. der angrenzenden öffentlichen Flächen abzuböschten sind.

§ 14**Übertragung der öffentlichen Flächen**

Die im Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 129 Josefstraße / Am Schwibbogen vom 20.08.2003 ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen stehen nicht im Eigentum der Erschließungsträgers. Er sichert jedoch zu, zur Durchführung dieses Vertrages uneingeschränkt über die Flächen verfügen zu können. Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass die Stadt vor Übernahme der Straße Eigentümerin der Straßenflächen geworden ist. Der heutige Eigentümer ist über diese Bedingung informiert.

§ 15**Vertragsbestandteile**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Übersichtsplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1)
2. Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 129 (Anlage 2)
3. Plan mit der Darstellung der Baustraße (M 1:250, Anlage 3)
4. Plan mit der Darstellung der Straßenentwässerung (M 1:500, Anlage 4)
5. Lageplan mit der Darstellung des geplanten Straßenendausbaus einschließlich des Straßenquerprofils (M 1 : 250/50, Anlagen 5)
6. Kostenübersicht v. (Anlage 6)

§ 16

Schlussbestimmungen

- (1) Die Vertragspartner haben die Pflicht, sich gegenseitig zu informieren und zu unterstützen. Von für die Vertragserfüllung wesentlichen Ereignissen haben sie sich gegenseitig unaufgefordert und unverzüglich zu unterrichten.
- (2) Bei Fragen zur Abwicklung und zu Inhalten des Vertrages verpflichtet sich der Erschließungsträger bei der Stadt grundsätzlich auch den Fachdienst Bauverwaltung zu beteiligen.
- (3) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit das Gesetz nicht eine notarielle Beurkundung verlangt.
- (4) Dieser Vertrag ist zwei gefertigt. Der Erschließungsträger und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.
- (5) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.

§ 17

Rechtsnachfolge

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

§ 18

Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt mit der gegenseitigen Unterzeichnung in Kraft. Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass die Stadt vor Unterzeichnung einen zustimmenden Ratsbeschluss herbeiführen muss.

Langenberg, den
Für den Erschließungsträger

Lippstadt, den
Für die Stadt Lippstadt

.....
(Markus Krähenhorst)

.....
(Christof Sommer) (Heinrich Horstmann)