

Erschließungs-/städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. 43.03 „ Warnitz - Wiesengrund “

zwischen der

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

vertreten durch den

Oberbürgermeister

und der

SCHWERINER ABWASSERENTSORGUNG (SAE)

- Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin -

vertreten durch die Werkleiter

(nachfolgend Stadt genannt)

und

**Walter Wiese Generalbau GmbH,
Osterkampsweg 46 A, 26131 Oldenburg**

(nachfolgend Erschließungsträger genannt)

§ 1

Vertragsgegenstand

Die Stadt überträgt gem. §§ 124, 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung des im beigefügten Plan (Anlage 1) durch blaue Umrandung dargestellten Erschließungsgebietes (Vertragsgebiet) und den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgrund der geplanten Bebauung auf den Erschließungsträger.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. der Plan mit den Grenzen des Vertragsgebietes und den Flächen der herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen sowie den Flächen für die durchzuführenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 1)
2. der Bebauungsplan Nr. 43.03. „ Warnitz - Wiesengrund “ mit Textteil (Anlage 2)
3. der Bauzeitenplan (Anlage 3)

4. die von der Stadt genehmigte Ausführungsplanung (Anlage 4)
5. die Bürgschaftsvordrucke (Anlagen. 5/ 6)
6. die Bewilligung für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten für Entwässerungsanlagen (Anlage 7)

§ 3 Herstellungsverpflichtung

(1)

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die öffentlichen Entwässerungsanlagen, die öffentlichen Erschließungsanlagen und die Ausgleichsmaßnahmen vollständig auf eigene Kosten herzustellen. Gleiches gilt für alle darüber hinausgehenden Verpflichtungen des Erschließungsträgers nach diesem Vertrag.

(2)

Für die Art, den Umfang, die Lage und die Ausführung der Anlagen und Maßnahmen sind maßgebend die unter § 2 genannten Bestandteile dieses Vertrages. Von den vertraglichen Regelungen, einschließlich der Vertragsbestandteile, darf ohne Zustimmung der Stadt nicht abgewichen werden.

§ 4 Fertigstellung der Erschließungsanlagen und Maßnahmen

(1)

Die Fertigstellungstermine ergeben sich aus dem Bauzeitenplan.

Für den Baubeginn, die Teilfertigstellung und die endgültige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen gelten die Fristen lt. Bauzeitenplan (Anl. 3).

Die Teilfertigstellung (sichere Benutzbarkeit der öffentlichen Erschließungsanlagen) nach diesem Verträge umfasst die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und die Herstellung der Straßen in einem für Anwohner benutzbaren verkehrssicheren Zustand einschließlich zumindest provisorischer Beleuchtung.

Die endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt nach der 70-prozentigen Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen.

(2)

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 Herstellung der Erschließungsanlagen, der Ausgleichsmaßnahmen und ggf. der sonstigen Maßnahmen auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 5 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1)

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

1. die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich Altlastenbeseitigung durch den Erschließungsträger (zum Begriff „Altlasten“ s. § 22 Abs. 4 AbfAIG M-V);
2. die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen und zwar
 - Regenwasserhauptleitungen mit Grundstücksanschlusskanälen 1 m auf das private Grundstück, wobei die Öffentlichkeit an der Grundstücksgrenze endet,
 - Schmutzwasserhauptleitungen mit Grundstücksanschlusskanälen 1 m auf das private Grundstück, wobei die Öffentlichkeit an der Grundstücksgrenze endet,
3. die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen,
 - Parkflächen,
 - Gehwege,
 - Straßenentwässerung,
 - Straßenbeleuchtung,
 - Straßenbegleitgrün,
 - Straßenbenennungsschilder,
 - Verkehrszeichen,

im vorgenannten Umfang, soweit diese in der Ausführungsplanung enthalten sind.

(2)

Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasser-, abwasserrechtliche, naturschutzrechtliche sowie sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen einzuholen.

(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)

Neben der im Rahmen der erstmaligen Herstellung des öffentlichen Straßenbegleitgrüns durch den Erschließungsträger zu leistenden Fertigstellungspflege, leistet der Erschließungsträger nach Abnahme durch die Stadt am Straßenbegleitgrün eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 Punkt 2.1. vollständig auf eigene Kosten. Im einzelnen wird der Erschließungsträger hierzu die erforderlichen Absprachen mit der Stadt herbeiführen. Im Falle eines Einigungsmangels steht der Stadt das Recht zur Bestimmung der Leistung nach billigem Ermessen zu.

(5)

Die der Stadt vorgelegten Ausführungspläne zum Grünordnungsplan müssen auch Angaben enthalten zur Größe der Flächen (Flächennachweise) für die vorgesehene Nutzung des öffentlichen Straßenbegleitgrüns und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Soweit zunächst nur Näherungswerte angegeben werden können, sind genaue Angaben durch den Erschließungsträger innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss nachzureichen.

§ 6

Umfang und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

(1)

Für die Art, den Umfang, die Lage und die Ausführung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind maßgebend der Bebauungsplan Nr. 43.03 mit Text und Begründung, der Grünordnungsplan und die im § 2 des Vertrages aufgeführte Anlage 1.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, entsprechend diesen Vorgaben die Ausgleichsmaßnahmen vollständig auf eigene Kosten durchzuführen.

(2)

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfasst die Herstellung von Pflanzungen einschließlich einer 1-jährigen Fertigstellungspflege sowie einer 2-jährigen Entwicklungspflege entsprechend DIN 18919 Pkt. 2.1 und die Erstellung von erforderlichen Schutzeinrichtungen. Im einzelnen wird der Erschließungsträger die hierzu notwendigen Absprachen mit der Stadt herbeiführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Umfang und Frist gem. Bauzeitenplan (Anlage 3) herzustellen.

(3)

Auf die Verpflichtung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat die Veräußerung von Grundstücken im Plangebiet keinen Einfluss. Der Erschließungsträger steht für die Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die langfristige Unterhaltung gegenüber der Stadt in alleiniger Rechtshaftung.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Baulastenverzeichnis gesichert.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, für die einzelnen Grundstücke bezogen auf die jeweiligen Maßnahmen Baulasterklärungen abzugeben, die den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks verpflichten, die Pflege durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

(4)

Der Erschließungsträger hat durch rechtzeitige Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass durch die Verlegung von Leitungen jeglicher Art die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den festgesetzten Entwicklungszielen für die Ausgleichsflächen nicht behindert oder unmöglich wird. Weiterhin gewährleistet er, dass keine Ablagerungen bzw. Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Ausgleichsflächen erfolgen.

(5)

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Herstellung und Pflege von 30 Bäumen als Ausgleichsmaßnahme, vereinbarten die Vertragsparteien, dass der Erschließungsträger den Standort der nicht im Bebauungsplan festgesetzten 7 Bäume frei wählen kann.

Das Recht zur Bestimmung des Standortes entfällt in den Fällen des § 4 Abs. 3 Satz 2.

§ 7

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

(1)

Der Erschließungsträger hat mit der Planung und Abwicklung des Erschließungsvorhabens das Ingenieurbüro bbk Planungsbüro Both und Partner Schwerin beauftragt. Das Einvernehmen mit der Stadt wurde hergestellt.

Die Pflanzung einschließlich die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege des Straßenbegleitgrüns und der Ausgleichsmaßnahmen sind fachgerecht durch eine Garten- und Landschaftsbaufirma durchzuführen. Für die Planung und Baubetreuung ist ein Landschaftsarchitekt zu beauftragen.

(2)

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Eine baufachliche Prüfung der Ausschreibungsunterlagen ist durch die Stadt vorzunehmen. Zu diesem Zwecke wird der Erschließungsträger die Ausschreibungsunterlagen der Stadt rechtzeitig in prüfungsfähiger Form vorlegen.

Der Zustimmung bedürfen auch die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe -, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.

(3)

Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten sind vom Erschließungsträger auf seine Kosten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder einer für die Durchführung befugten Behörde mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

Zu den erforderlichen Katastervermessungsarbeiten gehört auch die Durchführung der Schlussvermessung und die Vorlage einer Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs oder einer anderen amtlichen Vermessungsstelle über die Einhaltung der Grenzen und der Übereinstimmung zwischen den planerischen Festsetzungen zur Lage und Größe der öffentlichen Erschließungsanlagen und den tatsächlichen Grenzen der öffentlichen Erschließungsflächen mit Ausweisung der sichtbar abgemarkten abmarkungswürdigen Grenzpunkte bei der Stadt.

§ 8 Baubeginn

Der Baubeginn nach diesem Vertrag ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen und bedarf deren vorherigen schriftlichen Zustimmung.

Die Zustimmung wird erst erteilt, wenn

- a) der Vertrag wirksam ist (§ 18),
- b) die Unbedenklichkeitserklärung der Erschließungsflächen durch das Landesamt für Katastrophenschutz M/V (Munitionsbergungsdienst) schriftlich bestätigt ist (§ 9 Abs. 1),
- c) der Nachweis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung vorliegt (§ 10 Abs. 3).

§ 9 Baudurchführung

(1)

Vor Ausführung jeglicher Erschließungsarbeiten ist durch den Erschließungsträger der Munitionsbergungsdienst (Landesamt für Katastrophenschutz M/V) zur Prüfung der Erschließungsflächen auf Munitions- und Kampfmittelfreiheit einzuschalten.

Vor der schriftlichen Bestätigung des Landesamtes für Katastrophenschutz M/V (Munitionsbergungsdienst) über die Unbedenklichkeit der Erschließungsflächen darf mit den Erschließungsarbeiten nicht begonnen werden.

Werden bei den Erschließungsarbeiten außergewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallablagerungen bemerkt oder werden sonstige Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist durch den Erschließungsträger unverzüglich ein kompetenter und von ihm unabhängiger Gutachter (Sachverständiger) sowie die Stadt zur Festlegung der Prüfung auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des § 9 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) und der weiteren Verfahrensweise hinzuzuziehen. Geeignet ist ein Sachverständiger, der entsprechend § 18 BodSchG für die

Aufgaben (Gefährdungsabschätzung, ggf. Sanierungskonzeption, Fachbaubegleitung) die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügt. Die in diesem Zusammenhang festgelegten Maßnahmen, die neben Untersuchungsmaßnahmen auch Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr im Sinne des § 4 BBodSchG beinhalten können, führt der Erschließungsträger innerhalb angemessener Frist (soweit nicht auch vorgegeben) auf eigene Kosten durch.

Der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes 43.03 als private Grünfläche gekennzeichnete Teil des Flurstück 31/1 enthält in einer Schichtstärke von ca. 3 m verschiedenartige Materialien aus einer Altablagerung. Soweit bisher bekannt, sind es Abfallgemische aus Hausmüll, Baumstubben, Schrott, Asche, Schlacke, diverse Kunststoffen und Boden.

Um einen späteren Kontakt mit Abfallbestandteilen im Rahmen der Nachnutzung auszuschließen, ist eine Deckschicht von mindestens 60 cm unbedenklichem Boden aufzutragen und auf Dauer zu erhalten. Die Schichtstärke gilt für abgesetzten Boden. Nachträgliche Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich, z. B. Baumpflanzungen, dürfen nicht in den unterlagerten Abfallbereich eingreifen.

Die Schadstoffgehalte des Bodens in der vorgenannten Deckschicht sollen zum Ausschluss von Gefährdungen für Schutzgüter die Vorsorgewerte nach Anhang 2, Nr. 4 der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten.

(2)

Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Fernmelde-, Strom-, Gas-, Wasser-, Fernwärmeleitungen, Entwässerungsanlagen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Entwässerungsanlage.

Vor Baubeginn der Erschließungsanlagen hat der Erschließungsträger sicherzustellen, dass entsprechende Vereinbarungen oder Absprachen mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern getroffen wurden.

Die von den Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellten Kosten trägt der Erschließungsträger. Soweit die Stadt hierfür in Anspruch genommen wird, ist der Erschließungsträger erstattungspflichtig.

(3)

Die Betriebskosten für die öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen (Stromkosten, Grundgebühren, Zählergebühren u.ä.) trägt der Erschließungsträger bis zu ihrer Abnahme.

(4)

Nach Abnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen übernimmt der Erschließungsträger gem. den allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB) der Landeshauptstadt Schwerin - Preisblatt für Benutzungsentgelte der Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, das Niederschlagswasserentgelt für das Niederschlagswasser, welches von den künftigen öffentlichen Erschließungsflächen, wie

Verkehrsflächen, Gehwegen, Plätzen und dergleichen anfällt und in die von der Schweriner Abwasserentsorgung abgenommenen Entwässerungsanlagen geleitet wird. Der Erschließungsträger übernimmt das fällige Niederschlagswasserentgelt bis zu dem Zeitpunkt, in dem die Stadt Eigentümer dieser Flächen geworden ist.

(5)

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.

(6)

Der Erschließungsträger 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 Untersuchungsbefunde 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.

§ 10

Haftung und Verkehrssicherung

(1)

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, soweit er sie nicht ohnehin schon innehat. Dies gilt auch für eventuell im Erschließungsgebiet bereits belegene öffentliche Verkehrsflächen. Eine Kontroll- und Überwachungspflicht durch die Stadt bleibt hiervon unberührt.

(2)

Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen und ggf. der Ausgleichsmaßnahmen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(3)

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Erschließungsträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Versicherungssumme mindestens 2 Mio. € für Personen- und 1 Mio. € für Sachschäden) nachzuweisen. Diese Versicherung muss alle Schäden nach Abs. 2 abdecken.

§ 11

Gewährleistung und Abnahme

(1)

Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine 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. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Abweichend davon gilt eine fünfjährige Gewährleistungsfrist. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt der Abnahme gem. Abs. 2 und 3.

Von der fünfjährigen Frist für die Gewährleistung ausgenommen ist die Gewährleistung für Pflanzungen. Dafür gilt eine 2-jährige Gewährleistungsfrist, die mit dem Zeitpunkt der Abnahme der Fertigstellungspflege beginnt.

(2)

Nach Fertigstellung und vor Inbetriebnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen hat eine Abnahme durch die Stadt zu erfolgen. Der Erschließungsträger vereinbart mit der Stadt einen Abnahmetermin.

Zur Abnahme sind vom Erschließungsträger bzgl. der öffentlichen Entwässerungsanlagen folgende Voraussetzungen zu erfüllen (insoweit abweichend von den ansonsten diesbezüglich im Vertrag enthaltenen Regelungen):

- a) Die zur Abnahme vorgesehenen öffentlichen Entwässerungsanlagen (auch bei Teilabnahmen) müssen vom Zeitpunkt der Abnahme an jederzeit erreichbar sein und mit Wartungs- und Betriebsfahrzeugen der Stadt angefahren werden können.
- b) Zur Abnahme (auch Teilabnahme) sind vom Erschließungsträger die Nachweise über die Schadensfreiheit und die Dichtigkeit der erstellten Entwässerungsanlagen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen zu erbringen. Die zu übergebenden Nachweise werden Eigentum der Stadt.
- c) Er hat des weiteren einen Bestandsplan über die erstellten und zur Abnahme vorgesehenen Entwässerungsanlagen, mindestens jedoch einen vorläufigen Bestandsplan zu übergeben.

Die Stadt behält sich das Recht vor, die Abnahme zu verweigern, wenn auch nur eine der o.g. Voraussetzungen zur Abnahme nicht erfüllt ist.

(3)

Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen schriftlich an.

Die Teilabnahme von Verkehrsanlagen ist ausgeschlossen. Zur Abnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Grenzpunkte auf dem Gelände sichtbar darzustellen.

Für das Straßenbegleitgrün und die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine erste Abnahme nach der Pflanzung sowie eine zweite Abnahme nach der Fertigstellungspflege.

Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt 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 Stadt 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 200,00 € (in Worten: zweihundert Euro) angefordert werden. Für die öffentlichen Entwässerungsanlagen gilt dies auch, sofern wegen nicht erfüllter Voraussetzungen nach Absatz 2 eine Abnahme abgelehnt wird. Außerdem kann ein Entgelt von 200,00 € gefordert werden, wenn eine der Vertragsparteien beim Abnahmetermin nicht erscheint.

(4)

Nach Ablauf der Gewährleistungsfristen gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Erschließungsträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Insoweit tritt der Erschließungsträger seine Ansprüche an die Stadt ab. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, auf Verlangen der Stadt diese bei der Durchsetzung obiger Ansprüche zu unterstützen, ihr die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und vorhandene Unterlagen vorzulegen.

§ 12 Übernahme der Erschließungsanlagen

(1)

Neben der Abnahme setzt die Übernahme der öffentlichen Anlagen und Maßnahmen durch die Stadt in ihre Baulast voraus, dass sie Eigentümerin der öffentlichen Flächen geworden ist und der Erschließungsträger vorher folgende Verpflichtungen erfüllt hat:

- a) Übergabe der vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne in zweifacher Ausfertigung an die Stadt.

Die Schlussrechnungen sind der Stadt gesondert einzureichen nach:

- öffentlicher Straßenbau einschließlich Beleuchtung und Straßenentwässerung,
- öffentliches Straßenbegleitgrün,
- öffentliche Entwässerungsanlagen,
- Ausgleichsmaßnahmen.

Darüber hinaus gliedert der Erschließungsträger 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 Entwässerungsanlagen
(unterteilt nach Teileinrichtungen gem. § 5 Abs. 1 Ziffer 2. dieses Vertrages),
- Wohnwege,
- Fahrbahnen,
- Parkflächen,
- Gehwege,
- Straßenentwässerung,
- Straßenbeleuchtung,
- öffentliches Straßenbegleitgrün (untergliedert in Begrünung und bauliche Anlagen),
- Straßenbenennungsschilder, Verkehrszeichen,
- Ausgleichsmaßnahmen
(untergliedert in Begrünung und bauliche Anlagen),
- Planung und Bauleitung,
- Vermessung, Vermarkung und Schlussvermessung.

Reicht der Erschließungsträger Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Anlagen entsprechend der vorgenannten Gliederung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt der Erschließungsträger die Schlussrechnungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht

vor, ist die Stadt berechtigt, die Schlussrechnungen mit Anlagen auf Kosten des Erschließungsträgers aufstellen zu lassen;

Für evtl. eingetretene Schäden im Zeitraum nach der Abnahme bis zur 70%igen Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Wiederherstellung des neuwertigen Zustandes von Straßen, Wegen und Plätzen. Soweit im Anschluss der neuwertige Zustand der Straßen, Wege und Plätze von der Stadt bestätigt werden kann, beginnt mit dem Tag dieser Bestätigung die Gewährleistungsfrist (insoweit abweichend von den sonstigen Gewährleistungsregelungen dieses Vertrages).

- b) Durchführung der Schlussvermessung und Vorlage einer Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs oder einer anderen amtlichen Vermessungsstelle in zweifacher Ausführung über die Einhaltung der Grenzen und der Übereinstimmung zwischen den planerischen Festsetzungen zur Lage und Größe der öffentlichen Erschließungsanlagen und den tatsächlichen Grenzen der öffentlichen Erschließungsflächen mit Ausweisung der sichtbar abgemerkten abmarkungswürdigen Grenzpunkte bei der Stadt,
- c) Übergabe eines Bestandsplanes über die Entwässerungseinrichtungen an die Stadt,
- d) Erbringung des Nachweises über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausführungsplanung geforderten Materialien gegenüber der Stadt .
- e) Übergabe der Unterlagen mit den Wartungs- und Montageanleitungen sowie der Herstellernachweise für sämtliche zu übernehmenden Geräte und Anlagen

Die oben aufgeführten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

Die folgenden Absätze enthalten zusätzliche, spezielle Regelungen für Erschließungs-, Entwässerungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen.

(2)

Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(3)

Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

(4)

Mit der (Teil-) Abnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen werden diese Bestandteil der öffentlichen Entwässerungsanlagen und gehen in das Eigentum der Stadt (Sondervermögen des Eigenbetriebs Schweriner Abwasserentsorgung) über. Voraussetzung dafür ist, dass für Anlagen, die sich nicht in öffentlichen Flächen befinden, durch den Erschließungsträger Bewilligungen in notarieller Form für die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt für die betreffenden Grundstücke mit übergeben werden. Der Inhalt der Bewilligung ergibt sich aus Anlage 6. Die Kosten der notariellen Beglaubigung der Bewilligung trägt der Erschließungsträger.

Des weiteren hat der Erschließungsträger unabhängig vom Zeitpunkt der Übernahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen durch die Stadt die in Absatz 1 Buchstaben a) bis d) und Absatz 2 genannten Verpflichtungen zu erfüllen.

(5)

Für die Abrechnung der Leistungen des Erschließungsträgers gegenüber der Stadt gilt ergänzend § 14 VOB/B.

Kosten

(1)

Der Erschließungsträger trägt sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Alle baulichen und sonstigen Maßnahmen erfolgen durch den Erschließungsträger in seinem Namen und auf seine Rechnung. Er trägt sämtliche bereits angefallenen oder noch anfallenden Planungskosten.

(2)

Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung in voller Höhe erstattet.

§ 14

Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen, Kanalbaubeiträge

(1)

Die für den Bau von Teilen der öffentlichen Schmutzwasseranlage entstandenen und anerkannten Kosten werden auf die zu erhebenden Kanalbaubeiträge angerechnet, die nach der gültigen Satzung für die im Erschließungsgebiet belegenen Grundstücke zu erheben wären. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Kosten der Herstellung für den nicht öffentlichen Teil des Schmutzwassergrundstücksanschlusskanals nach § 5 Abs. 1 Ziffer 2 nicht anzurechnen sind.

(2)

Unterschreiten die anerkannten Kosten die Höhe der satzungsgemäßen Kanalbaubeiträge, so hat der Erschließungsträger den Differenzbetrag der Stadt zu erstatten.

(3)

Übersteigen die anerkannten Kosten die Höhe der satzungsgemäßen Kanalbaubeiträge, so hat der Erschließungsträger keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe der Kanalbaubeiträge hinausgehenden Kosten.

§ 15

Sicherheitsleistungen

(1)

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 593.500,00 € (in Worten: fünfhundertdreiundneunzigtausendfünfhundert Euro) durch Übergabe unbefristeter, unwiderruflicher, selbstschuldnerischer Bürgschaften eines Kreditinstitutes/ Kreditversicherers, das/der in der Europäischen Union zugelassen ist.

Die genannte Summe wird gesplittet auf vier Bürgschaftsurkunden mit folgenden Teilbeträgen:

1. für Erschließungsanlagen: (in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro),	350.000,00 €
2. für Entwässerungsanlagen: (in Worten: einhundertvierundneunzigtausendachthundert Euro),	194.800,00 €
3. für öffentliches Straßenbegleitgrün: (in Worten: sechzehntausend Euro)	16.000,00 €
4. für Ausgleichsmaßnahmen:	32.700,00 €

(in Worten: zweiunddreißigtausendsiebenhundert Euro).

Die Sicherheitsleistung wird lediglich aus verwaltungstechnischen Gründen auf verschiedene Bürgschaftsurkunden aufgeteilt. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass jede Teilbürgschaft für jede nicht vertragsgemäß erbrachte Leistung in Anspruch genommen werden kann.

Die Bürgschaften werden durch die Stadt auf Antrag entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen, jedoch nicht in Teilbeträgen unter 20.000,00 €, freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

Bezüglich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze gilt darüber hinaus, dass bis zum Zeitpunkt der Bestätigung des neuwertigen Zustandes der Straßen, Wege und Plätze gemäß § 11 (1) Buchst. a) vorletzter Satz Freigaben höchstens bis zu .25 % des diesbezüglich hinterlegten Bürgschaftsanteils erfolgen.

(2)

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen. Die Bürgschaft kann auch in Fällen des Selbsteintritts nach § 4 (3) in Anspruch genommen werden.

(3)

Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist jeweils eine Gewährleistungsbürgschaft durch einen Bürgen wie nach Abs. 1 Satz 1 in Höhe von 5 % bzw. 7,5 % (bei Grünanlagen/Ausgleichsmaßnahmen) der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die jeweilige verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

Die Frist für die Gewährleistung richtet sich nach den § 11 dieses Vertrages.

(4)

Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen. Diese liegen als Anlagen 5 und 6 diesem Verträge bei.

§ 16 Sonstiges

1)

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass durch diesen Vertrag eine Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb von Grundeigentum nicht begründet wird. Ihnen ist jedoch bekannt, dass wegen der Übertragung der Grundflächen bei den öffentlichen Erschließungsanlagen ein nichtwiderrufliches, unbefristetes notarielles Angebot des Grundstückseigentümers, der Walter Wiese Generalbau GmbH, an die Stadt vorliegt, und zwar für die an die Stadt zu übertragenden öffentlichen Flächen, die sich in seinem Eigentum befinden.

(2)

Der Erschließungsträger führt die im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan Nr. 43.03 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anfallenden Maßnahmen vollständig auf seine Kosten - den Regelungen zu den öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend - durch.

(3)

Der Erschließungsträger erklärt bezüglich der in Abs. 2 beschriebenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Entschädigungsverzicht gegenüber der Stadt für eventuelle Entschädigungsansprüche gem. § 41 ff. Baugesetzbuch (BauGB).

(4)

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 43.03 auf Privatflächen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Bestellung von Dienstbarkeiten oder Eintragungen in das öffentlich-rechtliche Baulastenverzeichnis zugunsten der Stadt/SAE mit der Verpflichtung zur dauerhaften Unterhaltung auf eigene Kosten zu sichern.

Die Zahlung von Entschädigungen durch die Stadt für die Bestellung der Dienstbarkeiten sowie die Abgabe von Baulasterklärungen findet in keinem Fall statt. Der Erschließungsträger erklärt sich hiermit ausdrücklich einverstanden und sichert zu, die Stadt von ggf. entstehenden Aufwendungen aus evtl. Entschädigungsansprüchen Dritter freizuhalten.

(5)

Der Erschließungsträger erklärt in bezug auf die im Bebauungsplan Nr. 43.03 festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur oder Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Entschädigungsverzicht für evtl. Entschädigungsansprüche gem. §§ 40 ff. BauGB.

(6)

Der Erschließungsträger sichert im übrigen zu, dass ihm die Zustimmung sämtlicher Grundstückseigentümer zur Vorbereitung und Durchführung der Erschließung des Erschließungsgebietes sowie zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vorliegt. Soweit die im Abs. 4 und 5 genannten Festsetzungen Flächen betreffen, die sich nicht im Eigentum des Erschließungsträgers befinden, so wird dieser die Stadt von ggf. entstehenden Aufwendungen aus evtl. Entschädigungsansprüchen der Grundstückseigentümer freihalten.

§ 17

Schlussbestimmungen

(1)

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Der Erschließungsträger und die Vertreter der Stadt 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.

§ 18

Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn

- der Bebauungsplan 43.03 in Kraft getreten ist oder durch die Stadt schriftlich bestätigt wird, dass die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen gem. § 125 Abs. 2 BauGB den in § 1 Absätze 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entspricht,
- der Erschließungsträger nachweist, dass er über die im Rahmen der Erfüllung dieses Vertrages in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen verfügen kann durch Eigentum oder auf Grund anderer Rechte,
- die Vertragserfüllungsbürgschaften (§ 15 Abs. 1) übergeben worden ist.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erfüllung der vorstehenden Wirksamkeitsvoraussetzungen des Vertrages erst gegeben ist, wenn dieses seitens der Stadt gegenüber dem Erschließungsträger schriftlich erklärt worden ist.

§ 19 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Schwerin.

Schwerin, den

Schwerin, den

Für den Erschließungsträger

Für die Landeshauptstadt Schwerin

.....

.....
Oberbürgermeister (L.S.)

.....

.....
Beigeordneter

.....
Werkleiter der Schweriner Abwasserentsorgung (SAE)

Anlage 4

Die Ausführungsplanung wird nach Genehmigung durch die Stadt Schwerin als Bestandteil des Vertrages in einem gesonderten Ordner beigelegt.
Die Genehmigung für die öffentlichen Verkehrsanlagen wird bis zum 01.03.2006 nachgereicht.

Anlage 5

Achtung!

Änderungen oder Ergänzungen im Bürgschaftstext dürfen nicht vorgenommen werden.

VERTRAGSERFÜLLUNGSBÜRGSCHAFT

Name und Adresse des Erschließungsträgers:	
Name und Adresse des Bürgen:	
Sicherheitsleistung für Vertragserfüllung bis zum Höchstbetrag von DM in Ziffern:	in Worten:
Für Ansprüche aus dem Erschließungs-/städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt Schwerin Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz	
Bauvorhaben/Maßnahme:	
Auftragsgegenstand (Gewerk):	
Erschließungs-/städtebaulicher Vertrag:	

Hiermit übernehmen wir für den Erschließungsträger gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin die unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaft für die Erfüllung des Erschließungs-/städtebaulichen Vertrages und verpflichten uns, jeden Betrag bis zum angegebenen Höchstbetrag zu zahlen, sofern der Erschließungsträger seiner Verpflichtung zur vertragsgemäßen Ausführung der Leistung einschließlich der Abrechnung nicht, nicht vollständig oder fristgerecht nachgekommen ist.

Auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet. Eine Hinterlegung ist ausgeschlossen.

Nach Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an den Erschließungsträger können Ansprüche gegen den Bürgen nicht mehr geltend gemacht werden.

Ort und Datum

Siegel und Unterschriften

Anlage 6

Achtung!

Änderungen oder Ergänzungen im Bürgschaftstext dürfen nicht vorgenommen werden.

GEWÄHRLEISTUNGSBÜRGSCHAFT

Name und Adresse des Erschließungsträgers:	
Name und Adresse des Bürgen:	
Sicherheitsleistung für Vertragserfüllung bis zum Höchstbetrag von DM in Ziffern:	in Worten:
Für Ansprüche aus dem Erschließungs-/städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt Schwerin Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz	
Bauvorhaben/Maßnahme:	
Auftragsgegenstand (Gewerk):	
Abnahmedatum:	
Erschließungs-/städtebaulicher Vertrag:	

Hiermit übernehmen wir für den Erschließungsträger gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin die unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaft für Gewährleistungsansprüche aus dem genannten Erschließungs-/städtebaulichen Vertrages und verpflichten uns, die nicht fristgerechter Erfüllung dieser Ansprüche jeden Betrag bis zum abgegebenen Höchstbetrag zu zahlen.

Auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 768, 770, 771 BGB wird verzichtet. Eine Hinterlegung ist ausgeschlossen.

Nach Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an den Erschließungsträger können Ansprüche gegen den Bürgen nicht mehr geltend gemacht werden.

Ort; Datum

Siegel, Unterschrift

Anlage 7Bewilligung

(Name und Anschrift des Grundstückseigentümers)

ich (Wir)

bewillige(n) und beantrage(n), auf dem (den) von derleitung betroffenen Grundstück(en) in der

Gemarkung Flur Flurstück Grundbuch Blatt lfd. Meter der Leitung

laut dem zu dieser Bewilligung gehörenden Plan eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, mit folgendem Inhalt einzutragen:

„Die Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) von insgesamtMeter Breite eineleitung zu betreiben, zu unterhalten, dauernd zu belassen sowie den Schutzstreifen zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen.

Auf demMeter breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könne, vorgenommen werden. (Dazu gehört z. B. das Bepflanzen von Bäumen)

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren halbierter Achsabstand grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens verläuft.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit € angegeben.
