

Erschließungsvertrag

zwischen der **Gemeinde Borkwalde**

vertreten durch den Amtsdirektor des Amtes Brück
Herrn Marko Köhler
Ernst-Thälmann-Str. 59 in 14822 Brück

- nachfolgend **Gemeinde** genannt -

und der **BBF Projekt GmbH**

vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten
Geschäftsführer
Herrn Jesús Comesaña M.
Am Studio 20A in 12489 Berlin

- nachfolgend **Erschließungsträgerin** genannt -

Präambel

Die Erschließungsträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke 721, 724 und 731 der Flur 2 der Gemarkung Borkwalde, im Geltungsbereich des rechtsgültigen *Bebauungsplanes Nr.3 „Borkwalde-Ortszentrum“*.

Sie hat diese im Zuge eines Ausschreibungsverfahrens von der Bundesanstalt für Immobilienfragen erworben und möchte nun die für die Bebauung vorgesehenen Flächen ihrer baulichen Nutzung zuführen.

Die Flurstücke liegen an dem Flurstück 722 der Flur 2 der Gemarkung Borkwalde, welches sich im Eigentum der Gemeinde Borkwalde befindet und gemäß o.a. B-Plan zur Erschließung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Verkehrsfläche ausgewiesen ist. (siehe **Anlage 1**)

Dieser Vertrag regelt auf der Grundlage des § 11 BauGB die für die Umsetzung und Durchführung der Erschließungsanlagen notwendigen Maßnahmen.

Im Einzelnen werden folgende vertragliche Vereinbarungen geschlossen:

§ 1
Gegenstand des Vertrages
(Erschließungsgebiet 3)

1. Das insgesamt zu erschließende Gebiet ist nunmehr in fünf Abschnitte bzw. Erschließungsgebiete aufgeteilt, deren Lage sich aus der **Anlage 2** ergibt.

Dieser Erschließungsvertrag gilt nur für das in der **Anlage 2** als „**3. BA**“ bezeichnete Gebiet.

2. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich mit diesem Vertrag im eigenem Namen und auf eigene Kosten zur vollständigen und funktionsfähigen Herstellung der in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen, gelegen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Borkwalde-Ortszentrum“ auf dem in der **Anlage 2** rot umgrenzten Vertragsgebietes (= Erschließungsgebiet 3).

Die Erschließungsträgerin hat die technische Baufreimachung einschließlich der planungstechnischen Voraussetzungen durchzuführen.

3. Die Herstellung der Erschließungsanlagen orientiert sich optisch und qualitativ an der bereits ausgebauten Straßenfläche auf dem Flurstück 722 der Flur 2 in Borkwalde (Verbindung Astrid-Lindgren-Platz mit Olof-Palme-Ring).

Hinsichtlich der in der **Anlage 2** grün und rot dargestellten, 2 Meter breiten Fußwege vereinbaren die Parteien die Pflasterung dieser Wege. Die Kosten für den Wegeausbau werden von der Erschließungsträgerin getragen. Die eigentumsrechtliche Regelung dieser Verkehrsflächen erfolgt in einem gesonderten Vertrag.

Für den in der **Anlage 2** rot dargestellten, 2 Meter breiten Fußweg vereinbaren die Parteien aktuell keinen Übergabetermin an die Gemeinde. Der Termin soll sich grundsätzlich an der Entwicklung der Mischgebietsfläche auf dem Flurstück 731 orientieren. Die Übergabe dieser öffentlichen Verkehrsfläche soll bis spätestens 31.12.2025 erfolgen, soweit nicht bereits vorher geschehen. Des Weiteren ist die Lage des Weges noch genau zu bestimmen. Die Darstellung in der **Anlage 2** soll lediglich eine Orientierung darstellen.

Notwendige Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Waldumwandlung sind für diese Verkehrsfläche bisher nicht erfolgt. Hierzu sind Genehmigungsanträge durch den Eigentümer bei dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, Oberförsterei Potsdam zu stellen. Die erforderlichen Waldumwandlungsanträge und Kompensationsverträge werden von der Erschließungsträgerin erarbeitet. Die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen und Kosten werden von der Erschließungsträgerin getragen.

4. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach erfolgter mangelfreier Abnahme und bei Vorliegen der in § 8, Ziff. 2 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen, sowie die Widmung der Verkehrsflächen vorzunehmen.

5. Die in diesem Vertrag vereinbarten beiderseitigen Leistungen stehen insgesamt in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme und sind den Umständen nach angemessen.

§ 2

Fertigstellung der Anlagen

1. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die in der Entwurfsplanung (**Anlage 3**) dargestellten und im § 3 dieses Vertrages erfassten Erschließungsanlagen, die nach Fertigstellung kostenfrei an die Gemeinde zu übergeben sind, herzustellen. Sie gewährleistet, dass die im baurechtlichen Sinne erforderliche Erschließung als Voraussetzung für eine Baugenehmigung mit einem Mindeststandard (Schottertragschicht), bis zur endgültigen Fertigstellung zur jeweiligen Bauantragsstellung hergestellt wird.
2. Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gesamtkoordination für die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des in **Anlage 2 rot** umgrenzten Erschließungsgebietes. Sie hat eigenständig Absprachen zur öffentlichen Erschließung im Erschließungsgebiet, insbesondere mit Versorgungsträgern, beteiligten Fachbüros und der Gemeinde bzw. dem Amt Brück zu treffen. Die Erschließungsträgerin erwirkt alle notwendigen Genehmigungen zur Baufreimachung und verpflichtet sich erst nach entsprechender schriftlicher Anzeige an die Gemeinde bzw. an das Amt Brück mit den Erschließungsmaßnahmen zu beginnen.
3. Die Fertigstellung erfolgt bis zum 31. Dezember 2021, mit Ausnahme des § 1 Ziff. 3 Satz 3.

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Alle Leistungen müssen den für die vertragsgegenständlichen Leistungen geltenden technischen Vorschriften und Normen in der bis zur Abnahme jeweils aktuellen Fassung (wie z.B. DIN-Normen, EN-Normen, ISO-Normen, VDI/VDE-Richtlinien einschließlich veröffentlichter Entwürfe, soweit sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen), den Herstellerrichtlinien und -vorschriften sowie den sonstigen allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme entsprechen.
2. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Erschließungsanlagen;
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - b) die Herstellung der Anbindung an das vorhandene öffentliche Straßennetz,
 - c) die Herstellung von:
 - Fahrbahn und Gehweg
 - Straßenentwässerung, einschließlich evtl. Versickerungsanlagen
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbenennungsschilder
 - Verkehrszeichen
 - Straßenbegleitgrün (Regenentwässerungsmulde)

nach Maßgaben der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung und unter Einhaltung der bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

3. Grundlage für die Herstellung der Erschließungsanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß der Abstimmung mit der zuständigen Fachgruppe des Amtes Brück.
4. Die Erschließungsträgerin hat die notwendigen bau- und wasserbehördlichen und sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn selbständig und auf eigene Kosten einzuholen.
5. Sie hat die Verlegung der Versorgungsleitungen im Erschließungsgebiet, einschließlich deren Anbindung an vorhandene Leitungen, nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern in gesonderten Verträgen zu sichern und die Errichtung auf eigene Kosten selbst vorzunehmen bzw. von ihr beauftragten Dritten vornehmen zu lassen. Das gilt gleichermaßen für den Rückbau und die Entsorgung von Leitungssystemen.

Hierzu hat die Erschließungsträgerin bereits einen Vertrag mit dem Wasserverband „Hoher Fläming“ (WAV) zur Trinkwasserversorgung und mit der Abwasserentsorgungsgesellschaft Borkwalde mbH zur Schmutzwasserentsorgung geschlossen.

6. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
7. Nicht Gegenstand dieses Vertrags ist die private Erschließung der einzelnen Parzellen, z.B. Energie- und Kanalhausanschlüsse, Garagenzufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen auf den Grundstücken sowie deren Begrünung und die innere Erschließung der Bauflächen zum Beispiel durch Wege, die nicht im Bebauungsplan vorgesehen sind.
8. Die Beleuchtungs- und Entwässerungsanlagen entlang der kommunalen Straßen sind getrennt von den eventuell geplanten gleichen Anlagen der inneren Erschließung herzustellen. Die Niederschlagsentwässerung jeglicher inneren Erschließung erfolgt nicht über die kommunale Erschließungsstraße. Weiterhin ist für die Straßenbeleuchtung einer etwaig geplanten inneren Erschließung ein gesonderter Schalt- und Zäblerschrank aufzustellen.
9. Die Erschließungsträgerin wird zur Durchführung der öffentlichen Erschließungsarbeiten gemäß diesem Vertrag im eigenen Namen Verträge mit geeigneten Unternehmen und sonstigen Beteiligten schließen. Die Gemeinde selbst tritt nicht in Rechtsbeziehungen zu diesen Unternehmen und sonstigen an der Erschließung Beteiligten ein.
10. Art und Umfang der Erschließungsanlagen gemäß § 3 dieses Vertrages sind der Gemeinde mit der Genehmigungsplanung vorzulegen. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie es den heutigen Anforderungen

entspricht. Sie müssen den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen Rechnung tragen.

§ 4

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

1. Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen wird die Erschließungsträgerin ein Ingenieurbüro beauftragen, dass die Gewähr für die technische und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
2. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, alle Bauleistungen nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B und C) ausführen zu lassen. Die Erschließungsträgerin kann das Erschließungsgebiet gemäß *Anlage 2* auch mit einem verbundenen Unternehmen erschließen.
3. Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben.

§ 5

Baudurchführung

1. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen binnen 12 Monaten nach dem Abschluss dieser Vereinbarung zu beginnen. Sollte die Erschließungsträgerin mit den Bauarbeiten nicht binnen dieser Frist beginnen, ist die Gemeinde berechtigt, den Rücktritt von diesem Vertrag zu erklären, ohne dass es zuvor noch einer Fristsetzung mit Rücktrittsandrohung bedarf. Im Fall des Rücktritts vom Vertrag stehen der Erschließungsträgerin keine Ansprüche gegen die Gemeinde zu, gleich welcher Art diese sein könnten.
2. Die Gemeinde ist zu allen Baubesprechungen einzuladen und sie oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzüglichen Beseitigung eventuell festgestellter Mängel zu verlangen.
3. Der Baubeginn ist der Gemeinde zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
4. Die Gemeinde ist unaufgefordert jährlich, auf Anforderung hin auch häufiger, über den Erfüllungsstand des Projektes zu informieren.
5. Wird eine Benutzung von Straßen und Wegen außerhalb des Erschließungsgebietes als Zufahrt zur Baustelle befristet notwendig, so bedarf es der Zustimmung der Gemeinde. Mit der Zustimmung besteht für die Erschließungsträgerin die Informationspflicht gegenüber den Anliegern. Anfallende Kosten für Beeinträchtigungen der Anlieger und Kosten für entstandene Schäden an kommunalen Straßen und Wegen gehen zu Lasten der Erschließungsträgerin. Die Erschließungsträgerin stellt insoweit die Gemeinde von Ansprüchen Dritter sowie Anliegern frei. Der An- und Abtransport zur und von der Baustelle ist in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr zu vermeiden.

§ 6

Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Erschließungsträgerin im 3. BA gemäß **Anlage 2** die Verkehrssicherungspflicht für die von ihr zu errichtenden Erschließungsanlagen. Die Erschließungsträgerin wird eine Haftpflichtversicherung mit ausreichend hoher Deckungssumme abschließen (mindestens jedoch 5,0 Mio. €) und diese für die gesamte Dauer der Erschließungsmaßnahme bezahlen und vorhalten. Auf Verlangen der Gemeinde ist die Versicherung nachzuweisen, durch Vorlage der Versicherungspolice nebst Bestätigung der Versicherung, dass der Beitrag bezahlt ist.
2. Die Erschließungsträgerin stellt die Gemeinde unwiderruflich von allen Schadenersatzansprüchen frei, die aufgrund der Erschließungsarbeiten gegen sie geltend gemacht werden können, ferner auch von jedweder Verpflichtung zur Erschließung der Straße. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Die vorstehende Freistellungsverpflichtung hat die Erschließungsträgerin an alle etwaigen Erwerber von Anliegergrundstücken im Falle des Verkaufs vor Fertigstellung der Erschließungsanlagen weiterzugeben mit der Verpflichtung eines jeden Erwerbers zur Weitergabe an dessen evtl. Rechtsnachfolger.

3. Die endgültige Fertigstellung wird gegenüber der Gemeinde durch Vorlage der Bestätigung eines unabhängigen Ingenieurunternehmens nach entsprechender Prüfung (s. hierzu auch § 7 Ziff. 1) angezeigt.

§ 7

Gewährleistung und Abnahme

1. Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewährleistung, dass alle Leistungen gemäß diesem Vertrag zum Zeitpunkt der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften aufweisen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst entsprechen und dass sie nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
2. Die Erschließungsträgerin hat die Gemeinde zu deren Abnahmeterminen zwischen ihr und den ausführenden Firmen für die jeweiligen Gewerke / Teilleistungen / Abschnittsleistungen ebenfalls rechtzeitig einzuladen. Die Gemeinde hat das Recht zur Teilnahme.
3. Für die Abnahme der Leistungen durch die Gemeinde setzt diese nach Anzeige der Fertigstellung einen Abnahmetermin gemäß VOB innerhalb von 12 Werktagen nach Eingang der Anzeige – möglichst im Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin - fest. Das Ergebnis der Abnahmebegehung ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistung, die Beanstandung, die Frist, in der sie zu beheben ist,

sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfrist fest. Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung verzichtet, sind diese innerhalb von 2 Monaten ab dem Abnahmetermin durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin nach Ablauf einer angemessenen Frist gemäß VOB beseitigen zu lassen.

4. Für die Gewährleistung betreffend die Leistungen nach diesem Vertrag gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die VOB/B. Die Gewährleistungsfrist beträgt **4 Jahre**. Sie beginnt mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage.
5. Vor Ablauf der Gewährleistungsfrist erfolgt eine Gewährleistungsabnahme.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Die Gemeinde verpflichtet sich, nach der Abnahme die Erschließungsanlagen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Voraussetzung dafür ist, dass die Erschließungsträgerin vorher die Schlussvermessung durchgeführt und die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat.
2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen werden, wie auch eine durch die Erschließungsträgerin beizubringende Bestandsdokumentation, Eigentum der Gemeinde.

Die Bestandsdokumentation – die zweifach in ausgedruckter Ausfertigung und einfach in digitaler weiter zu bearbeitender Form zu übergeben ist - enthält folgendes:

- Bestands- und Vermessungspläne der Erschließungsanlagen einschließlich verlegter Medien,
 - Unterlagen gemäß Ziff. 1,
 - Eignungsprüfung der verwendeten Baumaterialien,
 - Herstellerbescheinigungen,
 - Verdichtungsnachweise.
3. Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen in Ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich. Eine konkludente Übernahme und/ oder Abnahme ist ausgeschlossen.
 4. Die Widmung der Straßen und Wege sowie der öffentlichen Grünanlagen erfolgt durch die Gemeinde. Die Erschließungsträgerin stimmt hiermit der Widmung ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu.

§ 9 Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Erschließungsträgerin ergebenden Verpflichtungen, leistet diese Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer in der EU zugelassenen Bank oder eines Kreditversicherers, sofern dieser in der Europäischen Gemeinschaft zugelassen ist. Die Höhe dieser Vertragserfüllungsbürgschaft entspricht 10,0 % der geplanten Herstellungskosten der Erschließungsanlagen entsprechend § 3 dieses Vertrages.

Die Bürgschaft ist vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten der Gemeinde im Original zu übergeben.

2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Erschließungsträgerin ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Erschließungsträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag zu befriedigen.
3. Nach Abnahme der Erschließungsanlagen ist für die Dauer der Gewährleistung (5 Jahre) eine Gewährleistungsbürgschaft einer in der EU zugelassenen Bank oder eines Kreditversicherers, sofern dieser in der Europäischen Gemeinschaft zugelassen ist, in Höhe von 5,0 % der nachzuweisenden Baukosten zu übergeben. Nach deren Eingang wird die Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß § 9 Ziffer 1 dieses Vertrages zurückgegeben.
4. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, anstelle einer gesonderten Gewährleistungsbürgschaft gesicherte und übertragbare Gewährleistungsansprüche gegen das von ihm mit der Herstellung der Erschließungsanlagen beauftragte Unternehmen samt Sicherheit (Bankbürgschaft) an die Gemeinde abzutreten. Erreicht der Umfang der insoweit abzutretenden Gewährleistungsbürgschaften die Höhe der gemäß Ziff. 3, dieses Vertrages geschuldeten Sicherheit, ist die Erschließungsträgerin von der Verpflichtung zur Vorlage einer Gewährleistungsbürgschaft frei. Das setzt aber voraus, dass es der Gemeinde möglich ist, diese insoweit abzutretenden Gewährleistungsbürgschaften in eigenem Namen, also ohne Zutun Dritter, in Anspruch zu nehmen.

§ 10 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
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. Die Gemeinde kann den Vertrag kündigen, wenn die Erschließungsträgerin die sich daraus ergebenden Pflichten nicht pflichtgerecht einhält oder wenn über das Vermögen der Erschließungsträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
4. Eine Anpassung des Erschließungsvertrages kann erfolgen, wenn die Erschließungsträgerin oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist.
5. Die Erschließungsträgerin oder die Gemeinde hat in diesem Fall den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagenen alternativen Maßnahmen dem Vertragsziel gleichwertig dienen. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.
6. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Erschließungsvertrag einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten.
7. Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien Potsdam.

§ 11

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: Lageplan der öffentlichen Verkehrsfläche im Vertragsgebiet
- Anlage 2: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, Aufteilung der Erschließungsgebiete
- Anlage 3: Entwurfsplanung Straßenbau

Die Anlagen 1-3 dieser Urkunde wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von diesen hiernach genehmigt.

Zusätzlich werden die Bauzeitenpläne für Teilerschließungsmaßnahmen gemäß § 5 Ziffer 4 dieses Vertrages Bestandteil des Vertrages.

§ 12

Wirksamkeit des Vertrages

Vorliegender Vertrag wird mit Unterschrift aller Vertragspartner wirksam. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Brück,

Berlin,

Herr Marko Köhler
Amtdirektor

Herr Jesús Comesaña M.
Geschäftsführer

Brück,

Herr Lars Nissen
stellvertretender Amtdirektor

.

(Siegel)

(Stempel)