

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

HTB Grundstücksentwicklung GmbH
vertreten durch Herrn Oliver Halbach und Herrn Holger Holste
Breite Straße 98
38640 Goslar

- nachfolgend **Erschließungsträgerin** genannt -

Präambel

Die Erschließungsträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke 100/23, 100/24, 100/36 bis 100/40 sowie 630 bis 643 der Flur 2 der Gemarkung Borkwalde, im Geltungsbereich des rechtsgültigen *Bebauungsplanes Nr.3 „Borkwalde-Ortszentrum“*. Sie möchte die für die Bebauung vorgesehenen Flächen ihrer baulichen Nutzung zuführen.

Diese Flächen grenzen an das kommunale Flurstück 100/61 der Flur 2. Im Bebauungsplan ist auf diesem Flurstück eine öffentliche Verkehrsfläche festgelegt, die der Erschließung dienen soll (*siehe Anlage 1*). Die Erschließungsanlage auf diesem Grundstück und eventuell zu vermessende Grundstücksteile sind nach Fertigstellung kostenfrei an die Gemeinde Borkwalde zu übertragen.

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

1. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich mit diesem Vertrag im eigenem Namen und auf eigene Kosten zur Herstellung der in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen des Bereiches des Bebauungsplans Nr. 3 „Borkwalde-Ortszentrum“ gemäß des in *Anlage 3* rot umgrenzten Vertragsgebietes nach den Vorgaben aus § 2 dieses Vertrages. Sie hat die technische Baufreimachung einschließlich der planungstechnischen Voraussetzungen durchzuführen.
2. Die Erschließungsanlagen werden entsprechend der Abstimmung vom 3. Dezember 2019 hergestellt und wie folgt ausgeführt:
 - a. Fahrbahnausbau auf 4,10 m (Pflastersteine)
 - b. keine Einbahnstraßenführung
 - c. kein Mehrzweckstreifen/Gehweg
 - d. Alfred-Nobel-Platz soll als Ringstraße ausgebaut werden (kein Kreisverkehr)
 - e. Regenentwässerung über Rigolen auf dem Alfred-Nobel-Platz, Einbau der Rigolen nicht im Fahrbahnbereich

Das Protokoll der Beratung wird als *Anlage 4* Bestandteil dieses Vertrages. Der Ausbau der Erschließungsanlagen orientiert sich optisch und qualitativ an den bereits ausgebauten Straßenflächen auf dem Flurstück 100/61 der Flur 2 in Borkwalde (Ingrid-Bergmann-Straße).

3. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach erfolgter 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. Eine Widmung ohne vorhandenen Straßenkörper kann nicht erfolgen.
4. 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 5*) 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 hergestellt wird.

Sofern zum Vertragsabschluss keine mit der Gemeinde abgestimmte Entwurfsplanung vorliegt, ist umgehend nach Vertragsabschluss vorzulegen und von der Gemeinde zu bestätigen. Sie wird dann Bestandteil des Vertrages. Der Ausbau kann vor Abstimmung des Entwurfes nicht beginnen.

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 Anzeige an die Gemeinde bzw. dem Amt Brück mit den Erschließungsmaßnahmen zu beginnen.

3. Für die Erstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet kann eine Waldumwandlung notwendig sein. Hierzu sind Genehmigungsanträge durch den Eigentümer bei dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, Oberförsterei Potsdam zu stellen.

Die erforderlichen Waldumwandlungsanträge und Kompensationsverträge werden durch die Erschließungsträgerin erarbeitet und der Gemeinde zur Abstimmung vorgelegt. Nach Beschlussfassung beantragt die Gemeinde für die kommunale Verkehrsfläche (Flurstück 100/61 der Flur 2) die Waldumwandlung und schließt die notwendigen Verträge zur Kompensation ab. Die daraus resultierenden Kosten für Kompensationsmaßnahmen werden von der Erschließungsträgerin getragen, hierzu ist eine gesonderte Kostenübernahmeerklärung durch die Erschließungsträgerin abzugeben.

4. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme erfolgt bis zum 31. Dezember 2021.

§ 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 (Straße)
 - b) die Herstellung der Anbindung an das vorhandene öffentliche Straßennetz,
 - c) die Herstellung von:
 - Fahrbahn und Gehweg
 - Straßenentwässerung, einschließlich evtl. Versickerungsanlagen
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbenennungsschilder
 - Verkehrszeichen

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 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. Entsprechende Vereinbarungen sind mit den zuständigen Trägern und Verbänden zu schließen.

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 gleichen Anlagen der inneren Erschließung herzustellen.
9. Die Erschließungsträgerin wird zur Durchführung der öffentlichen Erschließungsarbeiten im eigenen Namen Verträge mit einzelnen Unternehmen und sonstigen Beteiligten schließen. Die Gemeinde selbst tritt nicht in Rechtsziehungen 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, 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 öffentlichen bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben.

§ 5

Baudurchführung

1. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten unverzüglich zu beginnen, sobald die gesetzlichen und behördlichen Voraussetzungen gegeben sind.
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 in der Gemeinde zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
4. Von der Erschließungsträgerin ist vor Beginn der Maßnahme ein Bauzeitenplan vorzulegen, dieser wird Bestandteil des Vertrages.

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 auszuschließen.

§ 6

Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Erschließungsträgerin im Erschließungsgebiet gemäß *Anlage 2* die Verkehrssicherungspflicht für die von ihr zu errichtenden Erschließungsanlagen.
2. Die Erschließungsträgerin stellt die Gemeinde 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 Anliegergrundstücke 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 Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
2. Die Erschließungsträgerin hat die Gemeinde zu dem Abnahmetermin zwischen ihr und der ausführenden Firma einzuladen. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin gemäß VOB innerhalb von 12 Werktagen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit der Erschließungsträgerin fest. Das Ergebnis 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.
3. Für die Gewährleistung betreffend den Leistungen nach diesem Vertrag gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die VOB/B. Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage.

4. Vor Ablauf der Gewährleistungsfrist erfolgt eine Gewährleistungsabnahme.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlagen und des Grundstückes

1. Die Gemeinde verpflichtet sich, nach der technischen 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 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 aus § 3 Ziff. 2 dieses Vertrages in Ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
 4. Sofern Teile der Erschließungsanlagen aus § 3 (2) dieses Vertrages auf privaten Grundstücksflächen errichtet werden, sind die entsprechenden Grundstücke durch die Erschließungsträgerin vermessen zu lassen. Die vermessenen Grundstücke mit den Erschließungsanlagen sind der Gemeinde kostenfrei nach Abnahme der Herstellung der Erschließungsanlagen zu übertragen.
 5. 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.
 6. Die Übernahme von Versorgungsleitungen ist mit dem jeweiligen Träger bzw. Verband auszuhandeln.

§ 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. Die Höhe dieser Vertragserfüllungsbürgschaft entspricht 10% der geplanten Herstellungskosten der Erschließungsanlagen entsprechend § 3 dieses Vertrages.

Die Bürgschaft ist mit Baubeginn der Erschließungsarbeiten bei dem Amt Brück zu hinterlegen. Die Bürgschaft wird durch das Amt Brück in Teilbeträgen freigegeben. Der Wert der Bürgschaft darf jedoch 5% der Herstellungskosten nicht unterschreiten.

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 Maßnahme ist für die Dauer der Gewährleistung eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 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.

§ 11 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 2: Lageplan der öffentlichen Verkehrsfläche im Vertragsgebiet
- Anlage 3: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
- Anlage 4: Protokoll der Beratung vom 3. Dezember 2019
- Anlage 5: Entwurfsplanung Straßenbau

Die Anlagen 1-5 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.

für die Gemeinde Borkwalde

für die Erschließungsträgerin

Brück,

.....,

Herr Marko Köhler
Amtsdirektor

(Siegel)

(Stempel)

Brück,

.....,

Herr Lars Nissen
stellvertretender Amtsdirektor

-