

Erschließungsvertrag

zwischen der Ev.-luth. Kirchengemeinde Hohenbostel, vertreten durch das Kirchenkreisamt Ronnenberg, Am Kirchhofe 4, 30952 Ronnenberg

- nachstehend Erschließungsträger genannt -

und der Stadt Barsinghausen, Bergamtstraße 5, 30890 Barsinghausen

- nachstehend Stadt genannt -

§ 1

1. Die Stadt überträgt dem Erschließungsträger nach Maßgabe dieses Vertrages gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung des im anliegenden Lageplan – Anlage 1 - rot gekennzeichneten Bereiches, für den die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Hesling“ beschlossen hat. Der vorgenannte Bereich wird in diesem Vertrag fortan als Erschließungsgebiet bezeichnet.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, für das Erschließungsgebiet die erforderlichen Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen, ohne dass ein Eigenanteil im Sinne von § 129 Abs. 1 Baugesetzbuch bei der Stadt verbleibt..
3. Zur Erschließung gehören:
 1. Die Verlängerung der öffentlichen Schmutzwasserleitung DN 200 Stzg. einschl. Kontrollschacht PE-HD 1.000 mit Anschlussleitung DN 150 Stzg und abgedeckeltem Anschluss DN 200 sowie Regenwasserschacht aus Betonfertigteilen DN 1000 auf der vorhandenen Leitung DN 300 mit Anschluss DN 150 in der Straße Brüggekamp.
 2. Die privaten Grundstücksanschlussleitungen zur Schmutz- und Regenwasserkanalisation auf dem Grundstück Henjes, Gemarkung Hohenbostel Flur 2, Flurstück 203 mit Anschluss an die Baugrundstücke. Zur Absicherung hat der Erschließungsträger dafür zu sorgen, dass zwischen den Bauherren und dem Grundstückseigentümer Henjes Grunddienstbarkeiten und Baulasten bestellt werden. Hiermit ist auch abzusichern, dass die künftigen Bauherren die bauliche Unterhaltung der Grundstücksanschlussleitungen übernehmen. Die hierzu erforderlichen Urkunden bzw. Verträge sind zum Abschluss dieses Vertrages vorzulegen,
 3. Die erforderliche private Regenwasserrückhaltung zu Lasten der künftigen Bauherren. Der Erschließungsträger hat dafür einzustehen, dass die diesbezüglichen Baumaßnahmen durchgeführt werden (entweder nach Vertrag oder Maßgabe der Bauerlaubnis). Der Erschließungsträger beabsichtigt, die Bauherren in den abzuschließenden Kaufverträgen mit dem Bau der Regenwasserrückhaltung zu beauftragen. Die Verantwortung für die Erledigung verbleibt jedoch bei dem Erschließungsträger.
 4. Der Ausbau der öffentlichen Straßenflächen im Plangebiet (in der Anlage 1 gelb umrandet dargestellt). Zum Ausbau gehören die Freimachung des Geländes, die Beleuchtung und Entwässerung der Erschließungsanlagen sowie der Ausbau selbst einschließlich Straßenbegleitgrün. Da die Stadt bereits Eigentümerin der künftigen Flächen ist, stellt sie diese dem Erschließungsträger zur Durchführung der Erschließungsarbeiten kostenfrei zur Verfügung.
 5. Müssen vorhandene Erschließungsanlagen angepasst werden, obliegt die Anpassung ebenfalls dem Erschließungsträger.
4. Soweit die Herstellung der Energieversorgungs- und sonstiger Anlagen nicht vom Erschließungsträger übernommen werden soll (z.B. Strom, Wasser und Telekommunikation)

tion), hat er erforderlichenfalls im Einvernehmen mit der Stadt hierüber besondere Verträge mit den zuständigen Versorgungsträgern abzuschließen. Die diesbezüglichen Baumaßnahmen sind durch den Erschließungsträger mit dem Versorgungsträger zu koordinieren.

§ 2

1. Mit der erschließungstechnischen Planung, der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, der Bauleitung sowie der Erstellung etwaiger Abrechnungen hat der Erschließungsträger das Ingenieurbüro Peters Ingenieurberatung beauftragt.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, für die Planung und Durchführung der Erschließung die VOB/B und C entsprechend anzuwenden und Bauleistungen nur an ein leistungsfähiges Bauunternehmen auf Grundlage eines Leistungsverzeichnisses zu vergeben. Das Leistungsverzeichnis bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn sachliche Gründe vorliegen. Auf die zu vereinbarende 3%ige Gewährleistungssicherheit und die vierjährige Gewährleistungsfrist wird besonders hingewiesen.
3. Es steht dem Erschließungsträger frei, die Leistungsverzeichnisse auf Grundlage der Entwurfsplanung zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
4. Die Stadt verpflichtet sich zur unverzüglichen Prüfung der ihr zur Zustimmung vorgelegten Unterlagen. Die Zustimmung wird schriftlich erteilt.
5. Erforderliche Katastervermessungen werden einem öffentlich bestelltem Vermessungsingenieur oder dem Katasteramt in Auftrag gegeben.
6. Planung und Bauleitung für die Erschließungsanlagen obliegen dem Erschließungsträger. Er ist berechtigt, sich zur Erfüllung dieser Aufgaben fachkundiger Dritter zu bedienen. Weisungen gegenüber Dritten werden durch die örtliche Bauleitung erteilt. Bezüglich der Kanalbauarbeiten verbleibt die Oberbauleitung beim Erschließungsträger. Im Übrigen obliegt die Oberbauleitung der Stadt.

Die beigefügten Entwurfsplanungen (Anlage 2) und die noch zu erarbeitenden Ausführungsplanungen bilden – neben den Festsetzungen des künftigen Bbauungsplanes – die Grundlage für Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlagen.

Vom Inhalt der genehmigten Pläne darf nur abgewichen werden, wenn dadurch das Erschließungsprinzip nicht geändert wird und die Änderung gegenüber der in der Planung vorgesehenen Ausführung technisch gleichwertig ist. Abweichungen bedürfen der Genehmigung durch die Stadt.

§ 3

1. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie es den heutigen Anforderungen entspricht. Sie müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
2. Den Ausbaustandard bestimmt die Stadt nach den maßgebenden technischen Regelwerken.

§ 4

Straßenbeleuchtung, Beschilderung und Markierung sind vom Erschließungsträger in Abstimmung mit der Stadt auf der Grundlage der Anordnungen der Straßenverkehrsbehörde zu erstellen.

§ 5

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen, die Gegenstand dieses Vertrages sind, zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung herzustellen. Der Endausbau erfolgt spätestens bis zur Fertigstellung der Bauten auf den erschlossenen Grundstücken. Der Baubeginn ist der Stadt vorher anzuzeigen.
2. Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtung nicht oder fehlerhaft, ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen oder von dem Vertrag zurückzutreten. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertragliche Verpflichtung nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

§ 6

1. Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im Erschließungsgebiet die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche wird der Erschließungsträger eine ausreichende Haftpflichtversicherung nachweisen, die für die Laufzeit des Vertrages aufrechterhalten bleibt. Der Nachweis des Abschlusses einer entsprechenden Versicherung ist der Stadt spätestens zwei Wochen vor Beginn der Tiefbauarbeiten vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Ansprüche gegen die Haftpflichtversicherung wirksam abzutreten. Die Stadt nimmt diese Abtretung bereits jetzt an.
2. Wird der Nachweis über den Abschluss einer entsprechenden Versicherung nicht fristgerecht vorgelegt, kann die Stadt u.U. schon begonnene Baumaßnahmen stilllegen oder von diesem Vertrag ohne Einhaltung einer weiteren Frist zurücktreten.
3. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der 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 Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 7

1. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und – soweit sie Anlagen betreffen, die die Stadt in ihre spätere Unterhaltung übernimmt – die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
2. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekommunikationskabel, Strom-, Gasleitungen usw.) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der

Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen abgeschlossen wird.

3. Der Erschließungsträger hat auf eigene Kosten im Einzelfall, sofern sachliche Gründe vorliegen, auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese von einem Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen und die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe und/oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb angemessener Frist zu entfernen und durch vertragsgemäße Materialien zu ersetzen.
4. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Zur Abnahme der Kanalleitungen ist der Nachweis der Dichtheit durch eine bestandene Druckprüfung nach DIN EN 1610 vorzulegen. Ebenso ist eine optische Inspektion nach DWA-M 149-5 durchzuführen. Die Protokolle der optischen Inspektion sind vor der Abnahme vorzulegen. Dazu zeigt der Erschließungsträger die vertragsgemäße Herstellung der jeweiligen Anlage bzw. in sich abgeschlossener Teilerschließungsanlagen an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind jene innerhalb angemessener Frist durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Gerät der Erschließungsträger mit dieser Verpflichtung in Verzug, so ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.
5. Im Anschluss an die Abnahme der mängelfrei endgültig fertiggestellten Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese, soweit sie aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes als öffentliche Anlagen vorgesehen sind, in ihre Baulast und Verkehrssicherungspflicht.
6. Für die Entwässerungsleitungen geht die Baulast und Unterhaltungspflicht mit deren mängelfreier Abnahme auf die Stadt über.

§ 8

Nach Abschluss der einzelnen Gewerke wird der Erschließungsträger eine differenzierte Kostenermittlung anfertigen, und zwar getrennt für Kanal- und Straßenbau. Die Kanalbau- positionen sind zu gliedern nach Schmutz- und Regenwasser und dort weiter nach Haupt-, Grundstücksanschluss- und Straßenentwässerungsleitungen. Hierzu gehört auch die Vorlage der Leitungspläne in fester und digitaler Form.

§ 9

1. Der Erschließungsträger hat für die Erschließung die als Anlage 2 beigefügte Planung erstellt. Laut dieser Planung werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen (Anlage 3, Kostenermittlung der Herstellungskosten durch die Fa. Peters Ingenieurberatung vom 18.04.2012):

1. Ausbau der Straßenflächen inkl. Straßenbegleitgrün		
Verkehrsanlagen - Baustraße	=	39.244,30 EUR
Verkehrsanlagen – Endausbau	=	28.191,89 EUR

2. Straßenbeleuchtung	=	4.829,00 EUR
3. Kosten der Entwässerung:		
öffentliche Schmutzwasserkanalisation:	=	14.683,00 EUR
öffentliche Regenwasserkanalisation:	=	5.246,27 EUR
4. Zwischensumme:	=	92.194,46 EUR
5. zzgl. 19 % MWSt	=	17.516,95 EUR
6. Gesamtkosten – vorläufig:	=	109.711,41 EUR

2. Zur Erfüllung des Vertrages wird eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von 110.000,- EUR vorgelegt. Die Bürgschaft wird Zug um Zug mit den erbrachten Leistungen freigegeben, wobei der jeweilige Restauftragswert gesichert sein muss. Die Bürgschaft ist vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 200 „Hesling“ vorzulegen.

Sollten die zu erteilenden Aufträge nach Ausschreibung einen höheren Wert ergeben, bleibt der Stadt vorbehalten, diesen Wert nachträglich durch Bürgschaft absichern zu lassen. Sollte der Auftragswert niedriger als der Bürgschaftswert sein, erfolgt Ermäßigung soweit der Wert 5 % überschreitet.

Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft nach § 10 erfolgen die Freigaben der Vertragserfüllungsbürgschaft höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme.

§ 10

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind.
2. Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung der VOB/B. Sie beginnt mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
3. Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung ist für die Verjährungsfrist der Mängelansprüche der Stadt eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der anteiligen Baukosten zu stellen.

§ 11

1. Mit der vertragsgemäßen Fertigstellung der unter § 1 genannten Verkehrsanlagen ist eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB für diese Anlagen ausgeschlossen.
2. Bezüglich des für die Herstellung der Einrichtungen der Abwasserbeseitigung entstehenden Aufwands, den der Erschließungsträger durch prüffähige Unterlagen nachzuweisen hat, wird die in § 12 folgende Kostenabwicklung vereinbart.

§ 12

1. Die Stadt ist gehalten, für die Baugrundstücke im Erschließungsgebiet, die im Eigentum des Erschließungsträgers stehen, nach betriebsfertiger Herstellung der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen (Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung im Trennsystem) Abwasserbeiträge nach Maßgabe der geltenden Abwasserbeseitigungsabgabensatzung festzusetzen. Insoweit wird die Stadt ein Beitragsaufkommen in Höhe von voraussichtlich insgesamt ca. 2.600,00 EUR bei der Schmutzwasserkanalisation und von insgesamt ca. 1.200,00 EUR für die Niederschlagswasserkanalisation erzielen.
2. Liegen die Herstellungskosten der jeweiligen Entsorgungsart im öffentlichen Bereich über dem Gesamtbeitragsaufkommen von ca. 2.600,00 EUR Schmutzwasser bzw. von ca. 1.200,00 EUR Niederschlagswasser, so erstattet die Stadt dem Erschließungsträger jeweils den Teil der Herstellungskosten, der der Höhe des Gesamtbeitragsaufkommens der jeweiligen Entsorgungsart entspricht, während sich der Erschließungsträger zur vollständigen Übernahme der verbleibenden Mehrkosten verpflichtet (§ 124 Abs. 2 BauGB).
3. Übersteigt hingegen das jeweilige Gesamtbeitragsaufkommen den vom Erschließungsträger für die jeweilige Entsorgungsart nachgewiesenen Herstellungsaufwand, so hat die Stadt insoweit den Herstellungsaufwand in voller Höhe zu erstatten.
4. Der Erschließungsträger und die Stadt verpflichten sich, zur Abgeltung der Abwasserbeitragspflicht (Schmutz- und Niederschlagswasser) für das Erschließungsgebiet gesonderte Ablösungsverträge gemäß § 10 der Abwasserbeseitigungsabgabensatzung vom 25.03.2004 in der z.Zt. geltenden Fassung abzuschließen. Der sich aus den Ablösungsverträgen zugunsten der Stadt ergebende Gesamtbetrag ist mit den Erstattungsforderungen des Erschließungsträgers nach Maßgabe dieses Vertrages zu verrechnen.
5. Alle von der vorstehenden Aufwandsverteilung nicht erfassten Kosten für die in § 1 beschriebenen Maßnahmen übernimmt gemäß § 124 Abs. 2 Satz 2 BauGB der Erschließungsträger.
6. Die Erstattungsbeträge des Erschließungsträgers sind nach endgültiger Herstellung der Maßnahmen nach § 1, deren vollständiger Abnahme durch die Stadt und deren Übergabe an die Stadt fällig und werden mit den sich zugunsten der Stadt aus den Ablösungsverträgen gegen den Erschließungsträger ergebenden Beitragsforderungen verrechnet.

Danach noch verbleibende Differenzen **sind** innerhalb von 1. Monat auszugleichen.

§ 13

Eine Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag durch den Erschließungsträger auf einen evtl. Rechtsnachfolger bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Veräußerung von Teilflächen befreit den Erschließungsträger nicht von seinen Pflichten aus diesem Vertrag.

§ 14

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.

2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, evtl. unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Das gilt entsprechend, wenn der Vertrag Lücken aufweisen sollte.

§ 15

Der Vertrag tritt nach Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und Vorlage der Bankbürgschaft in Kraft.

Barsinghausen, den

, den

STADT BARSINGHAUSEN
Der Bürgermeister

Erschließungsträger