

Gemeinderat Zielitz

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr: BV-Zi/1101/2020 Status: öffentlich AZ: Datum: 06.08.2020
Betreff: Abschluss eines Durchführungs- und Erschließungsvertrages für den Bereich Ramstedterstraße und Straße der DSF	
Federführendes Amt: Einreicher:	Bauamt Knoost, Tobias
Beratungsfolge	24.09.2020 Gemeinderat Zielitz

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den Abschluss des als Anlage beigefügten Durchführungs- und Erschließungsvertrages mit der B.O.D.-Hochbau GmbH, ansässig in der Gröperstraße 16 in 39124 Magdeburg zur Erschließung des neuen Baugebietes im Bereich der Ramstedter Straße und der Straße der DSF.

Begründung:

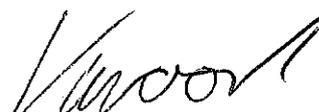
Mit dem Vertrag werden die gegenseitigen Verpflichtungen geregelt.

Anlagen:

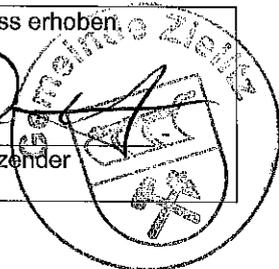
- Entwurf Durchführungs- und Erschließungsvertrag


 Verbandsgemeindebürgermeister


 Kämmerei


 Sachbearbeiter

Gremium GR		TOP M	<input checked="" type="checkbox"/> Abstimmung laut Beschlussvorschlag mit		Die Vorlage wurde zum Beschluss erhoben.
<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja 10	Nein 0	Enthaltungen 0	Datum: 24.09.2020
					Siegel- Bürgermeister / Vorsitzender Verbandsgemeinderat



Durchführungs- und Erschließungsvertrag

zwischen

der Gemeinde Zielitz,
Magdeburger Straße 40, 39326 Rogätz

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Dyrk Ruffer,

im Folgenden „Gemeinde“ genannt,

und

B.O.D.-Hochbau GmbH,
Gröperstraße 16, 39124 Magdeburg

vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Dirk Heinemann und Herrn Jörg Galazky

im Folgenden „Erschließungsträger“ genannt.

Präambel

Im Bereich der Straße der DSF, des ehemaligen Garagenkomplex V sowie der Flächen südlich und östlich des Schwimmbades soll ein Wohngebiet entwickelt werden.

Der Geltungsbereich umfasst das in der Anlage gekennzeichnete Gebiet. Für den Teilbereich der Straße der DSF besteht Baurecht, somit ist nur für die nördlichen Teile ein Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist die zeitnahe Bereitstellung von bedarfsgerechten Bauplätzen nach Lage, Größe und Preis.

Die Bebaubarkeit soll auf zwei Vollgeschosse begrenzt sein. Die Baugrenze beträgt 3 Meter vom Rand der Erschließungsanlage vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Anlage von Stein- bzw. Schottergärten ist auszuschließen.

Der Erschließungsträger wird zeitnah mit der Erschließung und Parzellierung des ersten Bauabschnittes (Bereich Straße der DSF) beginnen. Im Gegenzug betreibt Gemeinde betreibt die Gemeinde die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes für den nördlichen Bereich sowie die Beräumung des Garagenkomplexes. Da für das Bauleitverfahren die Lage der Erschließungsanlagen zwingend erforderlich ist, verpflichtet sich der Erschließungsträger die für Aufstellung erforderlichen Zuarbeiten (Straßenführung) schnellst möglich zu zuarbeiten.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Gemeinde überträgt nach § 124 BauGB die erstmalige Erschließung des Wohngebietes "_____ " in der Gemeinde Zielitz auf den Erschließungsträger. Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, alle Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen zu tragen. Das Erschließungsgebiet ist in dem als Ablage 1 beigefügten Lageplan dargestellt.

- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist das vom Erschließungsträger zu erarbeitende und von der Gemeinde zu bestätigende Projekt mit der Einordnung der von den Versorgungsunternehmen bestätigten Ver- und Entsorgungsleitungen im unterirdischen Einbauraum und deren Darstellung im Regelquerschnitt maßgebend. Das Erschließungsprojekt wird nach seiner Bestätigung durch die Gemeinde Gegenstand des Vertrages.
- (3) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlage bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (4) Der Erschließungsträger wird mit den Ver- bzw. Entsorgungsträgern Verträge abschließen, die die Herstellung der Ver- und Versorgungsanlagen durch diese Träger oder durch den Erschließungsträger nach Vorgaben dieser Träger zum Inhalt haben. Hierbei muss sichergestellt sein, dass die Herstellung koordiniert zur Errichtung der Erschließungsanlagen nach § 3 Abs. 1 erfolgt und die Anlagen spätestens jeweils zum Nutzungsbeginn der Hochbauten betriebsfertig sind. Der Erschließungsträger hat den Abschluss dieser Verträge als Voraussetzung einer gesicherten Erschließung vor Erteilung der Baugenehmigung/Baubeginn nachzuweisen.

§ 2 Fertigstellung der Anlage

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in der Anlage 1 dargestellte Erschließungsanlage in dem in § 1 und § 3 festgelegten Umfang bis zu den in Anlage 3 (Bauzeitplan) aufgeführten Zeitpunkten herzustellen. Die Erschließungsmaßnahmen sollen dabei zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung durchgeführt werden. Vor Beginn der Hochbaumaßnahme sind die Entwässerungsanlagen sowie die vorgesehene Straße als Baustraße herzustellen bzw. zu nutzen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an der Baustraße sind vor Fertigstellung der Straße fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen.
Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlage (Straßenendausbau) darf erst begonnen werden, wenn mindestens 60% der Hochbauten fertiggestellt sind. Die Erschließungsanlage muss spätestens 6 Monate nach der Fertigstellungsanzeige des letzten Hochbaus endgültig hergestellt sein, mit Ausnahme der Begrünung. Die Begrünung muss spätestens zum Beginn der nächstfolgenden Vegetationsperiode abgeschlossen sein.
- (2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtung aus diesem Vertrag nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist, mindestens jedoch von 1 Monat, zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers, ggf. durch Inanspruchnahme der Bürgschaft nach § 9 Abs. 1 des Vertrages ausführen, ausführen zu lassen oder in bestehende Werkverträge einzutreten.

§ 3 Art und Umfang der Erschließung

- (1) Die Erschließung durch den Erschließungsträger nach diesem Vertrag umfasst

einschließlich der Erarbeitung der Ausführungsunterlagen (sofern notwendig mit eingeholter verkehrsrechtlicher Anordnung)

- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsfläche, einschließlich erforderlicher Umsetzung von Anlagen,
 - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, einschließlich
 - Fahrbahn (Mischverkehrsfläche)
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbegleitgrün
- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige baubehördliche oder sonstige Genehmigungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
 - (3) Mutterboden, der bei der Errichtung der Erschließungsanlage 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 Gemeinde.
 - (4) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen bis spätestens zum Abschluss der Erschließung auf seine Kosten durchzuführen.

§ 4 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und der Bauleitung der Erschließungsanlage beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Die Auswahl des Ingenieurbüros erfolgt im Einvernehmen der Gemeinde.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B) zu vergeben und ausführen zu lassen. Der Zustimmung der Gemeinde bedürfen hierbei die Auswahl der aufzufordernden Bieter im Falle beschränkter Ausschreibung sowie die Auftragserteilung.
- (3) Die Leistungsverzeichnisse sind durch den Erschließungsträger zu erstellen. Kosten, die sich aus Unstimmigkeiten zwischen den Leistungsverzeichnissen und dem von der Gemeinde bestätigtem Projekt nach § 1 Abs. 2 dieses Vertrages ergeben, trägt der Erschließungsträger
- (4) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden durch den Erschließungsträger dem LVerGeo oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten entsprechend den Anforderungen der Gemeinde auszuführen. Die Bescheinigung über die Einhaltung der Grenzen bzw. notwendige Korrekturen muss, wenn die Vermessung nicht durch das LVerGeo erfolgt, von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ausgestellt werden.

§ 5 Baudurchführung

- (1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern sicher

zu stellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Strom-, Gas-, Abwasser-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlage nicht behindert und ein Aufbruch der fertiggestellten Anlage ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Schmutzwasser- Hausanschlüsse, sowie für sonstige Versorgungsleitungen, wenn der Bauzustand der Hochbauten es zulässt.

- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen. Die geplante Beleuchtungsanlage ist ggf. über die Baugrenze der Erschließungsanlage hinaus bis an die vorhandene elektrische Straßenbeleuchtungsanlage herzustellen.
- (3) Der Baubeginn ist bei der Behörde 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Mit der Durchführung der Maßnahme darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde begonnen werden. Voraussetzung für die Zustimmung der Gemeinde ist, dass der Erschließungsträger der Gemeinde die Haftpflichtversicherung nach § 6 Abs. 2 nachgewiesen hat.
- (4) Die Bauüberwachung ist vom Erschließungsträger einem im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgewähltem Büro zu übertragen, welches die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen hat. Der Erschließungsträger hat dafür Sorge zu tragen, dass auf Verlangen der Gemeinde von diesem Bauüberwachungsbüro alle Unterlagen und Nachweise entsprechend des Baufortschritts vorzulegen sind. Bei festgestellten Mängeln ist auf Verlangen der Gemeinde unverzüglich die Beseitigung zu veranlassen.
- (5) Der Erschließungsträger hat auf Verlangen der Gemeinde 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 anerkanntem Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die den Anforderungen dieses Vertrages nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten angemessenen Frist zu ersetzen.

§ 6 Verkehrssicherung und Haftung

- (1) Vom Tage des Erschließungsbeginns an übernimmt der Erschließungsträger im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten im Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlage für jeden Schaden, der durch Verletzung der bis dahin ihm obliegender Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahme an vorhandenen Erschließungsanlagen bzw. bereits verlegten Leitungen, an Gehölzen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde von allen Schadensersatzansprüchen frei, dies auch insoweit, als sie auf das Verhalten oder Unterlassen von ihm beauftragter Dritter zurückzuführen ist. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Gemeinde eine ausreichende Haftpflichtversicherung des Erschließungsträgers nachzuweisen.

§ 7 Abnahme und Gewährleistung

- (1) Der Erschließungsträger hat vor der Abnahme die Beschilderung einschließlich

provisorischem und endgültigem Straßennamensschild entsprechend der durch die Gemeinde (Ordnungsamt) erteilten verkehrsrechtlichen Anordnung auszuführen.

- (2) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlage schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Dazu sind die in der Anlage 4 (erforderliche Nachweise für die Abnahme) genannten Unterlagen 10 Tage vor dem festgesetzten Abnahmetermin der Gemeinde zu übergeben. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und den Erschließungsträgern gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des fruchtlosen Fristablaufes ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.
- (4) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der Erschließungsanlage durch die Gemeinde.

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlage

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der Erschließungsanlage übernimmt die Gemeinde diese in ihre Straßenbaulast. Öffentliche Abwasseranlagen und öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, sind durch Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde und des zuständigen Abwasserentsorgungspflichtigen zu sichern.
- (2) Der Erschließungsträger hat vor der Übernahme
 - a) die Bestandspläne der Ver- und Entsorgungsleitungen an das Vermessungsamt zu übergeben,
 - b) die Schlussvermessung durchführen zu lassen und vom L VermGeo oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eine Bescheinigung über die Einhaltung der Grenzen bzw. notwendigen Korrekturen beizubringen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) einen Bestandsplan über die Straßenentwässerungseinrichtung und Straßenbeleuchtungsanlagen zu übergeben.
- (3) Die nach Absatz 2 vorzulegenden Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.
- (4) Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung Unterhaltung schriftlich.
- (5) Die Widmung der Straße erfolgt durch die Gemeinde; der Erschließungsträger stimmt

hiermit der Widmung zu.

§ 9 Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen hat er Sicherheit in Höhe von 90 % der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen auf der Basis der noch vorzulegenden Kostenschätzung durch Übergabe, unmittelbar vor Beginn der Erschließungsarbeiten, einer unbefristeten selbstschuldnerischen, auf erstes Anfordern fälligen Bürgschaft eines an in der europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers an die Gemeinde zu leisten. Die Bürgschaft wird durch die Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt in höchstens 4 Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter und eigene Forderungen gegen den Erschließungsträger für Leistungen nach diesem Vertrag sowie die weiteren Kosten für die Fertigstellung der Anlage aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach Abnahme der Maßnahme und Übergabe der Unterlagen nach § 8 dieses Vertrages ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage der Gemeinde vorzulegen. Nach deren Eingang bei der Gemeinde wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft nach Absatz 1 freigegeben.
- (4) Die Bürgschaften sind entsprechend den Vordrucken der Gemeinde auszustellen.
- (5) Mehrere Erschließungsträger haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 10 Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: Lageplan nach § 1 Absatz 1 des Vertrages
- Anlage 2: Projektbestätigung nach § 1 Absatz 2 dieses Vertrages und Kostenschätzung nach § 9 Absatz 1 dieses Vertrages
- Anlage 3: Bauzeitplan nach § 2 Absatz 1 dieses Vertrages
- Anlage 4: erforderliche Nachweise für die Abnahme
- Anlage 5: Bebauungsplan

Die Übergabe der Anlagen 2 bis 4 durch den Erschließungsträger an die Gemeinde erfolgt spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der öffentlichen Verkehrsanlage.

§ 11 Schlußbestimmung, salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde 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, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

- (3) Der Erschließungsträger ist berechtigt, unter Einhaltung der Sicherheitsleistungen aus § 9 seine Rechte und Pflichten aus dem vorliegenden Vertrag auf Dritte zu übertragen. Die Gemeinde ist vorher davon zu unterrichten, um die Sicherheitsleistungen gemäß § 9 mit Übernehmenden zu regeln.

Zielitz, den __.__.2020

Gemeinde

Erschließungsträger