

Durchführungsvertrag¹⁾ zum Wohnbaugebiet „Brockenblick“ Schauen

Die Gemeinde Schauen, 38835 Osterwieck, Am Markt 11
(nachfolgend Gemeinde genannt),
vertreten durch Bürgermeisterin Steinert
und Harzland Immobilien, 38855 Wernigerode, Hilleborchstraße 15
(nachfolgend Vortrabenträger genannt),
vertreten durch Herrn Fischer

schließen folgenden Vertrag:

TEIL I ALLGEMEINES

§ A 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben "Brockenblick" und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

§ A 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Straßenplan (farbig) mit Angabe der Bauabschnitte (Anlage 2)
- c) die von der Gemeinde genehmigte Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen mit Baubeschreibung (Anlage 3)
- d) den Plan mit Erläuterung zur Oberflächenentwässerung und Brandschutz über Regenrückhaltung (Anlage 4)
- e) Sicherungshypothek (Anlage 5)

TEIL II

VORHABEN

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Überplanung und Erschließung des Wohngebietes „Brockenblick“ in Schauen.

§ V 2

Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vortrabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.

¹⁾ In Anlehnung an den Mustervertrag der Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände

§ V 3

Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

- keine

§ V 4

Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen.

TEIL III

ERSCHLIESSUNG

§ E 1

Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § E 8 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ E 2

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerung (Anl. 3) sowie die Straßen- und Wegeflächen und Grünanlagen (Anl. 4) in dem Umfang Abtrag Oberboden, Baustraße, Kabelgräben, Regenwasser, Schmutzwasser bis zum 30.09.2004 fertigzustellen, der sich aus der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung gemäß Anlagen 3 – Blatt 1 - 5 ergibt. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung erstellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ E 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
- b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen;
- c) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
- Fahrbahnen
 - Parkflächen
 - Gehwege
 - Straßentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbenennungsschilder
 - Verkehrszeichen
 - Niederschlagswasserspeicher
 - Löschwasserbecken
- selbständigen öffentlichen Grünanlagen

nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung.

- (2) Der Vorphabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nachfolgende Auflagen der Genehmigungsbehörde in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung (A) sowie der Löschwasserversorgung (B) für das geplante Vortrabebaugebiet „Brockenblick“ in Schauen zu realisieren.
- (A) Bau eines Niederschlagswasserspeichers zur Pufferung, so dass von diesem entsprechend der Genehmigung der Gemeinde Schauen v. 15.07.04 zur Ableitung von Oberflächenwasser in den Vorfluter eine Menge von 25 l / s möglich ist.
- (B) Bau eines Löschwasserbeckens zur Bereitstellung bzw. Bevorratung von mind. 40 m³ Löschwasser über 2 Stunden. Die Ausföhrung hat gemäß der DIN 14 R10 zu erfolgen.
- Eine entsprechende befestigte Standfläche für die Feuerwehr in einer Größe von 4 x 10m ist Bestandteil der Ausföhrung. Das Löschwasserbecken (oder Behälter) ist durch eine Einfriedung (mind. 1,80 m) mit Tür und Tor zu sichern.
- Eine kombinierte Lösung ist unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften möglich.
- Die Lage des Löschwasserbeckens ist das nördlichste Ende des Flurstücks 19/1 in der Flur 4 (alt) 284 Flur 7 (neu).

§ E 4

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorphabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorphabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (2) Der Vorphabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen auf der Grundlage der Verdingungsverordnung für Bauleistungen (VOB) auszuführen zu lassen.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestelltem Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ E 5

Baudurchführung

- (1) Der Vorphabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Postkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließung nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorphabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.
- (3) Der Baubeginn ist der Gemeinde vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausföhrung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Der Vorphabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Vorphabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen.

- (5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufträge an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vortrabenträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.
- (6) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, nach Bebauung des 1. Bauabschnittes (s. Anlage) den 2. BA entsprechend den Erfordernissen ebenfalls zu überplanen und zu erschließen.

§ E 6

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vortrabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vortrabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstige verursacht werden. Der Vortrabenträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ E 7

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vortrabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde 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.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB.
- (3) Der Vortrabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlage schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf eine Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und dem Vortrabenträger 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 Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vortrabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vortrabenträgers beseitigen zu lassen.

§ E 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Gemeinde diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienbarkeit oder Baulast zugunsten der Gemeinde gesichert sind und der Vortrabenträger vorher
- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat,
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat über

- aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden anerkannten Sachverständigen.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.
 - (3) Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
 - (4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde; der Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

TEIL IV

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ S 1

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (3) Sofern der Gemeinde ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

§ S 2

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.

§ S 3

Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im B-Plan „Brockenblick“ vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Durchführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (2) Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 4 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertigzustellen.

§ S 4

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ 5 5

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ V 4, E 1, E 2 und S 3 für den Vorphabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von Euro 35.000,00 (in Worten: Fünfunddreißigtausend Euro) durch die Übergabe einer unbefristeten Sicherungshypothek zu Gunsten der Gemeinde für das Grundstück „GRD 1“ im Grundbuch Schauen Blatt 9 und Blatt 194.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorphabenträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorphabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Sicherungshypothek freigegeben.
- (5) Mehrere Vertragspartner der Stadt Gemeinde hätten gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 5 6

Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorphabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 4 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 5 7

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorphabenträger 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.

§ 5 8

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Schauen, 1.09.2008
(Ort, Datum)

Wernigerode, 2.09.2008



für die Gemeinde Petra Steinert
-Bürgermeisterin-



für den Vorphaben- und Erschließungsträger