

# **Erschließungsvertrag**

## **nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB**

zwischen der

Stadt Weißenfels  
Markt 1  
06667 Weißenfels

vertreten durch den  
Oberbürgermeister  
Herrn Robby Risch

- nachfolgend Stadt genannt –

und der

WeiWo Wohnungsbau GmbH  
Sitz: Georgenberg 25  
06667 Weißenfels

vertreten durch die  
alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin,  
Frau Kathleen Schechowiak

- nachfolgend Erschließungsträger genannt –

### **Teil A**

#### **Grundbesitz des Erschließungsträgers**

Nach Vollzug des Grundstückskaufvertrages vom 23.11.2010 zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger unter UR-Nr. 1434/2010 des Notars Josef Seeger mit Amtssitz in Naumburg in der Fassung der zwischen den Vertragsparteien abgestimmten und noch zu beurkundenden Änderungen wird der Erschließungsträger Alleineigentümer des gesamten Grundbesitzes im Erschließungsgebiet.

Durch die vom Erschließungsträger gemäß Teil B herzustellenden Erschließungsanlagen werden keine Fremdanliegergrundstücke erschlossen.

### **Teil B**

#### **Erschließungsvertrag**

#### **I. Gegenstand der Erschließung**

##### **1. Übertragung der Erschließung:**

Die Stadt überträgt hiermit nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung im nachbezeichnetem Erschließungsgebiet auf den Erschließungsträger. Dieser übernimmt die Erschließung im eigenen Namen und unter eigener Kostentragung, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

## **2. Festlegung des Erschließungsgebietes:**

Das Erschließungsgebiet entspricht dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan-Nr. 35 „Wohngebiet Seumesiedlung“. Sollten sich noch Änderungen hinsichtlich des überplanten Gebietes ergeben, ist für das Erschließungsgebiet der künftige rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ in dem bei Rechtsverbindlichkeit bestehenden Umfang maßgeblich. Rücktrittsrechte des Erschließungsträgers, wenn sich das Plangebiet noch ändern sollte, bestehen nicht.

## **3. Erschließungsanlagen:**

Gegenstand des Erschließungsvertrages sind nach näherer Bestimmung des Abschnitts II die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze einschließlich Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung sowie Straßenbegleitgrün. Eingeschlossen darin ist die Herstellung der Anbindung und Einmündung der herzustellenden Einrichtungen an die vorhandenen öffentlichen Straßen und Einrichtungen außerhalb des Erschließungsgebietes.

## **4. Weitere Erschließungsanlagen:**

Zur vollständigen Erschließung gehören ferner die erforderlichen Erschließungsanlagen, die nicht in der Aufgabenträgerschaft der Stadt oder ihrer Erfüllungsverantwortung liegen, und zwar:

- a) die Anlagen zur Ableitung von Abwasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse,
- b) die Anlagen zur Versorgung mit Wasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse,
- c) die Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse.

Die Sicherung der Errichtung und ggf. Änderung, Verlegung oder Beseitigung dieser durch das Vorhaben des Erschließungsträgers veranlassten Erschließungsanlagen ergibt sich aus den nach Teil C/IV./Ziff. 3. dieses Vertrages vom Erschließungsträger der Stadt vorgelegten Erklärungen.

## **II. Durchführung der Erschließung:**

### **1. Umfang der Erschließungsanlagen:**

Der Erschließungsträger übernimmt die Herstellung der in Ziff. I./3. bezeichneten Erschließungsanlagen einschließlich der Freilegung der betroffenen Flächen sowie den Grunderwerb für die Erschließungsanlagen.

### **2. Vertragsbestandteile:**

Für den Umfang der Durchführung und die endgültige Herstellung sind in der nachgenannten Rangfolge maßgebend:

- a) Der künftige rechtsverbindliche Bebauungsplan-Nr. 35 „Wohngebiet Seumesiedlung“ in seinem bei Rechtsverbindlichkeit bestehenden Stand der Bekanntmachung. Auf den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, so wie er vom Stadtrat der Stadt Weißenfels in seiner Sitzung am 25.02.2016 gebilligt wurde, wird verwiesen. Der Bebauungsplanentwurf ist dem Erschließungsträger bekannt; dieser wurde aufgrund des städtebaulichen Vertrages zur Übertragung der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zum „Wohngebiet Seumesiedlung“ zwischen den Vertragsparteien vom 22.08./24.08.2011 vom Erschließungsträger vorbereitet. Auf dessen Beifügung zum Erschließungsvertrag wird verzichtet.
- b) Folgende Planungsunterlagen für die Planstraße A, die diesem Vertrag als Anlagen 1 bis 7 beigefügt sind:
1. Regelquerschnitt Planstraße A (Anlage 1)
  2. Lageplan Straßenbau Teil 1 (Anlage 2)
  3. Lageplan Straßenbau Teil 2 (Anlage 3)
  4. Höhenplan Straßenbau Teil 1 (Anlage 4)
  5. Höhenplan Straßenbau Teil 2 (Anlage 5)
  6. Lageplan Kanalbau (Anlage 6)
  7. Regenrückhaltebecken (Anlage 7)

Der Erschließungsträger wird auf der Grundlage dieser Planungsunterlagen die Ausführungspläne und die Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis erarbeiten. Diese bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt als Grundlage für die Ausschreibung und Durchführung der Bauleistungen.

### **3. Ausführung der übernommenen Erschließungsmaßnahmen:**

- 3.1. Der Erschließungsträger hat die Erschließungsanlagen nach den in diesem Vertrag und seinen Bestandteilen getroffenen Vereinbarungen herzustellen und auszustatten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und seine Leistungen nach den anerkannten Regeln der Technik und mangelfrei auszuführen. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie die Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität und die vorgesehene Straße als Baustraße herzustellen. Leitungen im Erdbereich hat der Erschließungsträger festzustellen, in Bestandsplänen festzuhalten und vor Beschädigungen zu schützen.
- 3.2. Die Gefahrtragung richtet sich nach § 7 VOB/B (Ausgabe 2012). Der Erschließungsträger übernimmt ab Beginn der Ausführung die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der Grundstücke, auf denen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sind. Er hat unter alleiniger Verantwortung alle Sicherheitsvorkehrungen, wie z. B. Absperrungen, Beleuchtungen, Warntafeln usw. zu treffen, um Sach- und Personenschäden zu verhindern. Der Erschließungsträger stellt die Stadt hinsichtlich seiner vorstehend übernommenen Verpflichtungen von allen Ansprüchen Dritter, insbesondere Schadensersatzansprüchen frei. Vor Beginn der Ausführung ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Deckungssumme) nachzuweisen (Deckungssumme mind. 3 Mio. Euro). Auf Verlangen der Stadt ist während der Ausführung das Weiterbestehen der Versicherung gleichfalls nachzuweisen.

- 3.3. Soweit Leistungen nach den Vereinbarungen des Vertrages samt seinen Bestandteilen nicht genau bestimmt sind, sind sie, wie sie bei Erschließungsanlagen der gleichen Art üblich sind und wie sie die Stadt nach der Art der herzustellenden Erschließungsanlagen samt Bestandteilen erwarten kann, zu erbringen. § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) ist zu beachten.
- 3.4. Mit der Bauüberwachung einschließlich der Abrechnung der Erschließungsanlagen mit dem beauftragten Bauunternehmen hat der Erschließungsträger das Ingenieurbüro METRON unabhängige Planungsgesellschaft mbH mit Sitz in Weißenfels beauftragt.
- 3.5. Der Erschließungsträger hat die notwendigen bau- und wasserrechtlichen sowie sonstigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Zustimmungen vor Beginn der Ausführung einzuholen und der Stadt zur Kenntnisnahme vorzulegen.
- 3.6. Die Entwässerung des Baugebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Zu den Voraussetzungen und Bedingungen der Einleitung des Schmutzwassers und Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage wird auf Ziff. 2.11. der Begründung des Entwurfes des Bebauungsplanes verwiesen.

#### **4. Ausschreibung und Vergabe:**

- 4.1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich die Bauleistungen nach Durchführung einer Ausschreibung auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB Ausgabe 2012) ausführen zu lassen.
- 4.2. Die Vergabe bedarf der Zustimmung der Stadt. Desgleichen die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung. Nach Erhalt der vollständigen Unterlagen wird die Stadt sich hierzu binnen 12 Werktagen erklären. Verstreicht diese Frist, ohne dass sich die Stadt geäußert hat, gilt die Zustimmung als erteilt. Mit der Ausschreibung wird das in Ziff. 3.4. bezeichnete Ingenieurbüro beauftragt.

#### **5. Durchführungsfristen:**

- 5.1. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.
- 5.2. Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen werden folgende Vertragstermine vereinbart:
  - a) Beginn der Ausführungen der Erschließungsarbeiten:  
spätestens 6 Monate nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes-Nr. 35 Wohngebiet Seumesiedlung
  - b) Herstellung der Erschließungsanlagen in dem für einen Beginn der Hochbaumaßnahmen gesicherten Erschließungszustand nach Ziff. 3.1. bis spätestens 31.12.2017,
  - c) endgültige Fertigstellung bis spätestens 31.12.2020.
- 5.3. Der Baubeginn ist der Stadt zwei Wochen vor Beginn der Ausführung schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr Beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

- 5.4. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet einschließlich der jeweiligen Grundstücks- bzw. Hausanschlüsse so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

## **6. Abnahme:**

- 6.1. Die Stadt ist verpflichtet, die Erschließungsanlagen nach deren vertragsgemäßer Herstellung abzunehmen. Über die Durchführung der förmlichen Abnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das vom Erschließungsträger und der Stadt zu unterzeichnen ist. In ihm sind alle festgestellten Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen.
- 6.2. Der Erschließungsträger hat der Stadt die jeweilige Fertigstellung schriftlich anzuzeigen und die Abnahme binnen 12 Werktagen nach Zugang der Anzeige zu verlangen. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 12 Werktagen nach Zugang der jeweiligen Anzeige fest.
- 6.3. Binnen 2 Wochen nach Abnahme hat der Erschließungsträger der Stadt in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne sowie einen Bestandsplan über die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen zu übergeben. Der Erschließungsträger hat ferner auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Erschließungsanlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen, diese in einem anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen und die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die übergebenen Unterlagen werden Eigentum der Stadt.
- 6.4. Mit der mangelfreien Abnahme geht die Erschließungslast auf die Stadt über. Der Erschließungsträger stimmt, sofern betroffene Flächen in seinem Eigentum stehen, einer Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Stadt bereits heute zu; sofern die Flächen noch nicht in seinem Eigentum stehen, erfolgt die Widmungszustimmung unter der Bedingung des künftigen Eigentumserwerbs.

## **7. Rechte bei Mängeln:**

Für die Rechte der Stadt bei Sach- und Rechtsmängeln hinsichtlich der Herstellung der Erschließungsanlagen gilt § 13 VOB/B (Ausgabe 2012).

Das Recht zur Selbstvornahme der Stadt bestimmt sich nach § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B (Ausgabe 2012). Das gilt auch dann, wenn sich während der Ausführung ein Mangel zeigt und eine angemessene Frist zur Nacherfüllung erfolglos abgelaufen ist.

## **III. Grunderwerb:**

Die für die Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag (Planstraße A) erforderlichen Flächen werden im künftigen Erschließungsgebiet werden im künftigen Bebauungsplan-Nr. 35 „Wohngebiet Seumesiedlung“ festgesetzt.

Es handelt sich nach der derzeitigen Planung um Teilflächen aus den Grundstücken Gemarkung Weißenfels, Flur 10, Flurstücke 148, 1.065 und 1066 mit einem geschätzten Gesamtflächenmaß von ca. 1.720 qm.

Der Erschließungsträger wird diese Flächen an die Stadt zum Alleineigentum auf der Grundlage eines dazu formgerecht zu beurkundenden Grundstücksübertragungsvertrages übertragen. Die Übertragung hat kostenfrei zu erfolgen. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten der Vermessung, des Grundstücksübertragungsvertrages und seine Vollzuges. Der Erschließungsträger hat der Stadt die Grundstücksflächen frei von Rechtsmängeln und lastenfrei zu verschaffen.

#### **IV. Kostenübernahme durch den Erschließungsträger:**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Kosten der Durchführung der von ihm in diesem Vertrag übernommenen Erschließungsmaßnahmen in voller Höhe zu tragen.
2. Der Erschließungsträger trägt auch den gemeindlichen Eigenanteil. Hierzu erklärt die Stadt, dass sie sich bei der Erschließung des künftigen Baugebietes „Wohngebiet Seumesiedlung“ um eine zusätzliche Erschließungsmaßnahme handelt, die die Stadt bei eigener Kostenbeteiligung zum gegenwärtigen Zeitpunkt und in absehbarer Zukunft nach ihrer eigenen Planung nicht durchführen könnte. Dies ist dem Erschließungsträger bekannt.

### **Teil C Schlussbestimmungen**

#### **I. Sicherheitsleistungen:**

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag betragen ca. 450.000,00 Euro.

Zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger werden keine Sicherheitsleistungen für die Vertragserfüllung und die Gewährleistung (Erfüllungsbürgschaft und Gewährleistungsbürgschaft) vereinbart. Die Stadt hält über ihre Eigengesellschaft WVV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH 93,2 Prozent der Geschäftsanteile am Erschließungsträger. Aufgrund dieser gesellschaftsrechtlichen (mittelbaren) Beherrschung der Stadt über den Erschließungsträger und der damit verbundenen Kenntnis und Einflussnahme zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Erschließungsträgers geht die Stadt davon aus, dass der Erschließungsträger die übernommenen Erschließungsmaßnahmen erfüllt und die Gewährleistung ebenfalls gesichert ist.

#### **II. Schriftform, Unwirksamkeit:**

1. Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, soweit zulässig, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken. Sofern einzelne Vereinbarungen nicht Gegenstand eines Erschließungsvertrages sein können, werden diese im Wege eines städtebaulichen Vertrages vereinbart.

### III. Bedingungen, Rücktritt:

1. Die Stadt führt zwar derzeit für den in Teil A näher bezeichneten Grundbesitz ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem BauGB durch. Die Stadt übernimmt jedoch gegenüber dem Erschließungsträger keinerlei Verpflichtung, das Bauleitplanverfahren fortzuführen oder mit bestimmten Inhalten bzw. den derzeit beabsichtigten Festsetzungen zu Ende zu bringen. Die Bauleitplanung der Stadt wird somit nicht zum Gegenstand der vertraglichen Verpflichtungen gemacht.
2. Der Erschließungsträger verzichtet für den Fall, dass der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht in Kraft tritt, von der Stadt aufgehoben wird oder in einem gerichtlichen Verfahren für nichtig erklärt wird, gegenüber der Stadt auf Ansprüche aller Art.
3. Der Erschließungsträger hat der Stadt folgende Vereinbarungen vorgelegt, aus denen sich die Sicherstellung der Errichtung, Änderung, Verlegung und ggf. Beseitigung der durch das Vorhaben des Erschließungsträgers veranlassten Ver- und Entsorgungsanlagen einschl. Grundstücksanschlüsse im Zusammenhang mit der Herstellung der öffentlichen Straßen nach diesem Vertrag und den entsprechenden Erfordernissen der Bebauung ergibt:
  - a) Erschließungsvertrag zwischen der Abwasserbeseitigung Weißenfels – AöR und der WeiWo Wohnungsbau GmbH vom 20.05.2016 zur Planung und Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen (Hauptkanäle, Grundstücksanschlüsse),
  - b) Erschließungsvereinbarung zwischen der Stadtwerke Weißenfels GmbH und der WeiWo Wohnungsbau GmbH vom 30.05.2016 zur Versorgung des „Wohngebietes Seumesiedlung“ in Weißenfels mit Strom und Wasser.

Ferner wird der Erschließungsträger zur telekommunikationstechnischen Erschließung mit der Deutschen Telekom AG Vereinbarungen treffen.
4. Der Erschließungsträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan-Nr. 35 „Wohngebiet Seumesiedlung“ nicht bis zum 31.12.2016 rechtsverbindlich geworden ist.

Weißenfels, den .....

Weißenfels, den .....

Stadt Weißenfels

WeiWo Wohnungsbau GmbH Weißenfels

Robby Risch  
Oberbürgermeister (Dienstsiegel)

Kathleen Schechowiak  
Geschäftsführerin

7 Anlagen  
gem. Teil B/ II/2b

