

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Stadtentwicklungsausschusses	17.9. Sep. 2013	16
	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

Vertragsangelegenheiten;*Erschließungsvertrag Bebauungsplan Nr. 72 - östlicher Lange Schlag***A) SACHVERHALT**

Mit dem damaligen Grundstückseigentümer wurde ein Vertrag zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbaugrundstücken in Heiligenhafen „östlicher Lange Schlag“ – B-Plan Nr. 72 geschlossen. Dieser Vertrag ist zwischenzeitlich auf den Erschließungsträger – Bauland Schleswig-Holstein eG, 24576 Bad Bramstedt – übertragen worden. Eine entsprechende notwendige Zustimmung hierzu seitens der Stadt Heiligenhafen ist durch die Beschlussfassung in der Sitzung der Stadtvertretung am 16.05.2013 unter TOP 8 erfolgt.

Mit dem im Entwurf vorgelegten Erschließungsvertrag wird die Erschließung des Baugebietes auf die Bauland Schleswig-Holstein eG übertragen.

B) STELLUNGNAHME

Mit dem im Entwurf vorliegenden Erschließungsvertrag überträgt die Stadt Heiligenhafen gemäß § 124 BauGB die Erschließung der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 72 – östlicher Lange Schlag – auf die Bauland Schleswig-Holstein Beteiligungs GmbH, Rosenstraße 20, 24576 Bad Bramstedt. In diesem Vertrag wird Art, Umfang und Ausführung der erforderlichen Erschließung und die Kostentragung durch den Erschließungsträger geregelt. Des Weiteren beinhaltet dieser Vertrag auch die außerhalb des Plangebietes liegenden Erschließungsmaßnahmen wie den Ausbau des Höhenweges bis zur Carl-Maria-von-Weber-Straße, Herstellung des Lärmschutzes, Errichtung einer

evtl. erforderlichen Ampelanlage an der Kreuzung Ina-Seidel-Straße/Sundweg sowie den Anschluss an die Niederschlagswasserleitung im Bebauungsplangebiet Nr. 27.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den im Entwurf vorgelegten Erschließungsvertrag zu schließen.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 befindliche Fläche mit einer Größe von ca. 9.500 m² wurde am 06.08.2013 durch den Erschließungsträger erworben. Hiermit ist eine Einnahme in Höhe von rund 237.000,00 € verbunden. Der Kaufpreis ist fällig nach Vermessung der Fläche.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der im Entwurf vorgelegte Erschließungsvertrag ist zu schließen/mit folgenden Änderungen zu schließen.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	3/24.8.13
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	4/19.8.13

Entwurf

Erschließungsvertrag

**gem. § 124 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
in der z. Zt. gültigen Fassung**

zwischen

der Stadt Heiligenhafen, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Herrn Bürgermeister xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- nachstehend Stadt genannt -

und

der Bauland Schleswig-Holstein Beteiligungs GmbH, Rosenstr. 20,
24576 Bad Bramstedt, vertreten durch
Herrn Dipl. Kfm. Horst Seebauer, Geschäftsführer
- nachstehend Erschließungsträger genannt -

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Die Stadt überträgt dem Erschließungsträger gemäß § 124 BauGB die Erschließung des im anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot umrandeten Gebietes. Bei diesem Gebiet handelt es sich um die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Heiligenhafen.
2. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der erforderlichen Erschließung ist der Bebauungsplan Nr. 72 mit dem dazu gehörenden Grünordnungsplan und der noch zu erstellenden Erschließungsplanung nach RE (Richtlinie für die Erstellung von Straßenbauentwürfen) maßgeblich.
3. Die Art und der Umfang der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach den im Rahmen der Bauleitplanung ermittelten Werte und werden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Heiligenhafen ausgeführt.
4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages auf eigene Kosten.
5. Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen kosten- und lastenfrei in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2

Fertigstellung der Anlagen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan dargestellten, künftigen öffentlichen Erschließungsanlagen und die außerdem in § 3 aufgeführten Anlagen in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung ergibt. Die innere Erschließung ist in 3 Bauabschnitten gemäß anliegendem Lageplan (Anlage Plan Bauabschnitte) und diese wiederum jeweils in 2 Baustufen vorgesehen. Die 1. Baustufe beinhaltet die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich bituminöser Baustraße, die 2. Baustufe die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlage.

2. Mit der Durchführung der Erschließung der einzelnen Bauabschnitte darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden. Der Endausbau ist nach Fertigstellung von 80% der Hochbaumaßnahmen, spätestens nach 5 Jahren herzustellen (bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt) nach Inkrafttreten dieses Vertrages.
3. Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine Frist von 6 Monaten zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
4. Der Ausbau des Höhenweges erfolgt im Rahmen des 1. Bauabschnitt, der Höhenweg ist komplett inkl. Deckschicht herzustellen. Nach Fertigstellung erfolgt die sofortige Übergabe an die Stadt Heiligenhafen.

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließung erstreckt sich auf das Erschließungsgebiet § 1 dieses Vertrages und umfasst:
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
 - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze als verkehrsberuhigte Bereiche einschließlich
 - Fahrbahnen
 - Öffentliche Pkw-Stellplätze
 - Gehwege
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - Verkehrszeichen und Straßenbenennungsschilder
 - Kinderspielplatz/Bolzplatz
 - c) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) einschl. der Grundstücksanschlüsse mit Kontrollschächten, Schmutzwasser in Abstimmung mit dem ZVO Sierksdorf (eigener Erschließungsvertrag)
 - d) Durchführung aller Maßnahmen aufgrund des Grünordnungsplanes nach Maßgabe der genehmigten Ausbauplanung
 - e) die Herstellung der Wasserversorgung in Abstimmung mit dem ZVO Sierksdorf
 - f) die Strom- und Gasversorgung in Abstimmung mit dem ZVO Sierksdorf und der Schleswig-Holstein Netz AG
 - g) die Versorgung mit Telefon pp. in Abstimmung mit einem Versorgungsträger bis auf die Baugrundstücke
 - h) die Herstellung der privaten Stichwege, auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Stadt einzutragen ist.
 - i) Ausbau des Höhenweges einschl. Regenentwässerung und Straßenbeleuchtung von der Carl-Maria-von-Weber-Straße bis zur Einmündung Am Wachtelberg mit einer Breite von 5,50 m Fahrbahn + 1,50 m Gehweg, Oberfläche bituminös.
 - j) Die Erhöhung des Lärmschutzwall gem. B-Plan Nr.72

- k) Sollte eine Lichtzeichenanlage an der Einmündung Ina-Seidel-Str./Sundweg (K42) nach Ansicht des Straßenbaulasträgers notwendig werden, werden die Kosten hierfür durch den Erschließungsträger getragen.
2. Soweit Leitungen der Abwasserentsorgung über privates Gelände verlegt werden, ist eine entsprechende grundbuchliche Absicherung zugunsten der Stadt vorzunehmen.
 3. Die notwendigen formellen bau- und wasserrechtlichen sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen sind von dem Erschließungsträger vor Baubeginn einzuholen, die Stadt wird dabei behilflich sein.
 4. Hinsichtlich der Herstellung der Wasser-, Gas- und Stromversorgungs- sowie Fernmeldeanlagen ist von dem Erschließungsträger eine gesonderte Regelung mit den jeweiligen Versorgungsträgern zu treffen. Diese Einrichtungen sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.
 5. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. .

§ 4

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

1. Mit den Ingenieurleistungen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der Fassung von 2009, §§ 42 und 46, Leistungsphasen 1 - 9 sowie der örtlichen Bauüberwachung für die Erschließungsanlagen hat der Erschließungsträger das Büro MaasKonrad planen plus aus Oldenburg in Holstein beauftragt.
2. Die Stadt verzichtet auf die Einschaltung eines eigenen Ingenieurs zur Prüfung der Pläne und zur Durchführung der Oberbauleitung.
Sie ist aber berechtigt, in Zweifelsfällen einen Gutachter bzw. Ingenieur einzuschalten.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) die Arbeiten ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe - die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.
4. Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden dem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Ruwoldt*Brünning*Alexander mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ 5

Baudurchführung

1. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Breitbandkabel für Telefon, Internet- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung pp.) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen für die Abwasserentsorgung.
2. Die Stadt stimmt der Verlegung und dem Betrieb der Leitungen gem. Abs. 1 vorbehaltlich der Genehmigung durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen zu.
3. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen, auch soweit es sich um Leitungen in Privatstraßen handelt, und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen, herzustellen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf in solchen Teilen begonnen werden, in denen eine Beschädigung durch Schwerlastver-

kehr nicht mehr zu befürchten ist. Sämtliche Anlagen sollen spätestens ein halbes Jahr nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen endgültig hergestellt sein, spätestens 1 Jahr nachdem die Stadt die Zustimmung zum Endausbau erteilt hat.

4. Soweit die Schmutz- und Regenwasserkanäle über private Grundstücke verlaufen, ist der Bestand der Leitung durch Eintragung von Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt durch entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen zu sichern.
5. Der Baubeginn ist der Stadt vorher 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.

§ 6

Haftung und Verkehrssicherheit

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Der Erschließungsträger 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 sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
2. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung des Erschließungsträgers und einer Betriebshaftpflichtversicherung der ausführenden Firmen nachzuweisen. Dies gilt bis zur mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen.

§ 7

Gewährleistung und Abnahme

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarte Eigenschaft hat, dem Stand 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. Die Frist für die Gewährleistungsdauer wird auf fünf Jahre, für die Grünanlagen auf 2 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt. Die Gewährleistungsfrist für die Grünanlagen beginnt nach Abnahme am Ende der auf das Jahr der Pflanzung folgenden Vegetationsperiode.
3. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.
4. Folgende Teilanlagen werden gesondert, ggf. den einzelnen Bauabschnitten und Bauabschnitten entsprechend, abgenommen:
 - a) Regen- und Schmutzwasseranlagen einschließlich Hausanschlüssen und Versickerungsmulden,
 - b) Baustraße,

- c) Straßenflächen einschließlich Nebenanlagen und Bepflanzung,
- d) Straßenbeleuchtung,
- e) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Im Anschluss an die Abnahme der komplett fertiggestellten, mängelfreien Erschließungsanlagen (der einzelnen Bauabschnitte) übernimmt die Stadt 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 Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt gesichert sind und der Erschließungsträger vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro geprüften und nach dem Gauß-Krüger-System erstellten Bestandspläne über den Straßenbau und über die Entwässerungsanlagen digital zur Übernahme in das Kanalkataser des Abwasserbetriebes übergeben hat.
Die Kosten der Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden vom Erschließungsträger der Stadt für Abschreibungszwecke aufgegeben.
 - 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) Nachweise erbracht hat über
 - aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
 - bb) die Schadenfreiheit der erstellten und vorher nochmals gereinigten Kanalhaltungen durch Aufnahme mittels Kanalfernsehkamera auf Videoband.
2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
3. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
4. Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt, der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 9

Grünanlagen

Die Bepflanzung hat entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erfolgen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Käufer entsprechend zu unterrichten und die entsprechende Verpflichtung in den Kaufverträgen unter Beifügung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 aufzunehmen.

§ 10

Sicherheitsleistung

1. Zur Sicherheit aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 2.783.000 € (in Worten zweimillionsiebenhundertdreiundachtzigtausend €) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bank- oder Sparkassenbürgschaft (Vertragserfüllungsbürgschaft) eines deutschen Kreditinstituts (Die Aufteilung der Bürgschaftssumme erfolgt gem. den einzelnen Bauabschnitten, Aufteilungsplan der Bürgschaftssumme siehe Anlage). Die

Bürgschaft wird durch die Stadt nach mängelfreier Ausführung in Teilbeträgen von min. 100.000,00 € auf Grundlage der vom Büro Maas/Konrad geprüften Abschlagsrechnungen und dem vom Erschließer nachgewiesenen Forderungsausgleich freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft gem. Abs. 3 erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssummen nach Satz 1.

2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
3. Nach Abnahme der Maßnahme bzw. der Teilmaßnahmen sind für die Dauer der Gewährleistungsfristen unbefristete Gewährleistungsbürgschaften in Höhe von 3 % der vom Ingenieurbüro bestätigten Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
4. Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen (VHB-Bund, Formblätter Nr. 421/422). Für die beabsichtigte Abtretung von Mängelansprüchebürgschaften der ausführenden Firmen an die Stadt ist die schriftliche Zustimmung des Bürgen Voraussetzung.

§ 12

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages werden:

- a) Der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1)
- b) Die von der Stadt bzw. dem Abwasserbetrieb der Stadt genehmigte Ausbauplanung mit den Baubeschreibungen und den Leistungsverzeichnissen.

§ 13

Grunderwerb

1. Die im Geltungsbereich des B-Plan Nr.72 befindliche städtische Fläche mit einer Größe von ca. 9.500 m² wurde am 06.08.2013 durch den Erschließungsträger erworben.

§ 14

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform
Nebenabreden bestehen nicht. Die Stadt und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung dieses Vertrages.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15
Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, sobald die Sicherheit gem. § 10 hinterlegt ist.



Nr. der Bauberechnung		Datum		Masse	

MaasKonrad planen plus
Ingenieurbüro für Bauwesen
 Bergstrasse 53 · 23758 Othersburg i.H. · Tel. 0430/930100 · Fax 0430/930110

BAULAND
 B. V. L. A. S. T. V. G.

Erschließung
B - Plan Nr. 72
 in Heiligenhafen

Aufgestellt:
 Maßstab: 1:1000

Lageplan
 Bauberechnung

Planverfasser:
 MaasKonrad planen plus
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 Bergstrasse 53
 23758 Othersburg i.H.

MaasKonrad planen plus
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 Bergstrasse 53 · 23758 Othersburg i.H.

Erschließung B-Plan Nr. 72 in Heiligenhafen

Kostenaufteilung

	1. Bauabschnitt (= I. + II. Bauabschnitt gem. Lageplan)	2. Bauabschnitt (= III. Bauabschnitt gem. Lageplan)	3. Bauabschnitt (= IV. Bauabschnitt gem. Lageplan)	Gesamtkosten
Erschließung	1.161.000 €	405.000 €	475.000 €	
Ausbau Höhenweg	275.000 €			
Erhöhung Lärmschutzwall	80.000 €			
Bolzplatz		50.000 €		
Ausgleichsmaßnahmen		75.000 €	75.000 €	
Ingenieurhonorar	120.000 €	33.500 €	33.500 €	
Gesamtkosten	1.636.000 €	563.500 €	583.500 €	2.783.000 €