

Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB

Zwischen

der Stadt Varel, Windallee 4, 26316 Varel,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Gerd-Christian Wagner,
- im folgenden „Stadt“ genannt -

und

der Gesellschaft zur Förderung der Ansiedlung von Unternehmen im Landkreis Friesland
mbH (GzF),
- im folgenden „Erschließungsträgerin“ genannt -

wird folgender Erschließungsvertrag gem. § 124 Abs. 1 BauGB geschlossen:

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Die Stadt überträgt der Erschließungsträgerin die Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.v. § 127 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplan Nr. 184 einschl. der Herstellung einer Gehweganlage incl. Beleuchtung entlang der Erwin-Hilbrink-Straße zwischen Motorenwerkstraße und Riesweg gem. § 124 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch.

§ 2

Aufgaben der Erschließungsträgerin

1. Die Erschließungsträgerin übernimmt die Erschließung der Baugrundstücke im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB einschl. der Verlegung der erforderlichen Leitungen für die Straßenentwässerung und die Straßenbeleuchtung einschließlich der Installierung der Masten mit Beleuchtungskörper. Alle Kosten für den Grunderwerb, die Planung und die Herstellung der Erschließungsanlagen werden von ihr getragen.
2. Die Erschließungsträgerin übernimmt die ihr übertragenen Aufgaben im eigenen Namen und für eigene Rechnung.

§ 3

Allgemeine Vertragspflichten

1. Die Erschließungsträgerin wird die ihr übertragenen Aufgaben in ständiger Beratung mit der Stadt wahrnehmen. Sie kann zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritte einschalten.
2. Der Erschließungsträgerin ist bekannt, dass die Stadt die gesamten Aufgaben der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasser) mit Wirkung vom 01. 01. 2006 an den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband in Brake (OOWV) übertragen hat und der OOWV nunmehr für die Erstellung der notwendigen Entwässerungsanlagen zuständig ist. Die Erschließungsträgerin wird die Errichtung der Abwasserentsorgungsanlagen vertraglich separat mit dem OOWV regeln.
3. Die Vertragsparteien sichern sich die vertrauliche Behandlung der Kenntnisse zu.

§ 4

Erschließung

1. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind innerhalb des Vertragsgebietes maßgebend:
 - a) die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.184,
 - b) die von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanungen,
 - c) erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse.
2. Die der Erschließungsträgerin übertragene Erschließung gemäß § 2 umfasst:
 - a) die Planung und Herstellung aller Erschließungsanlagen gem. § 127 Abs. 2 BauGB (Fahrbahndecken, Geh- und Radwege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün, Straßenbeschilderung),
 - b) Die Planung und Herstellung einer Gehweganlage entlang der Erwin-Hilbrink-Straße zwischen Motorenwerkstraße und Riesweg (Bordanlage, Rinne, Gehweg und Straßenbeleuchtung)
3. Der Ausbau der nicht in Abs. 2 genannten Versorgungsnetze (z.B. Elektrizität, Gas, Wasser, Telekom etc.) ist Aufgabe der zuständigen Versorgungsträger. Die Erschließungsträgerin wird jedoch diese Maßnahmen koordinieren und die erforderlichen Abstimmungen mit den Versorgungsträgern herbeiführen.

§ 5

Ausführung der Erschließungsarbeiten

1. Der Ausbau aller Erschließungsanlagen hat unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse zu erfolgen und den anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen.
2. Die Vermessungsarbeiten werden dem Katasteramt Varel oder einem öffentlich bestellten Vermessungsbüro mit der Auflage erteilt, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.
Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen wird die Erschließungsträgerin eine Bescheinigung des Katasteramtes oder eines öffentlich bestellten Vermessers über die Einhaltung der Grenzen und den Bestand der Grenzsteine der Stadt vorlegen.
3. Die Wahl und Herstellung der Straßenbeleuchtung einschließlich Anbindung an das Versorgungsnetz hat die Erschließungsträgerin nach Vorgaben der Stadt zu veranlassen. Der Anschluss der Beleuchtung an das bestehende Straßenbeleuchtungsnetz ist durch die Firma Langer E-Technik GmbH, Varel, herzustellen.
4. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
5. Im Baugebiet ist im ausreichenden Umfang der Löschwasserbedarf über Hydranten des OOVV zur Verfügung zu stellen. Einzelheiten sind mit dem Fachbereich Ordnung und Soziales der Stadt abzuklären.
6. Die Erschließungsträgerin zeigt die Fertigstellung der Erschließungsanlagen der Stadt zur Abnahme schriftlich an. Die Stadt setzt im Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin den Abnahmetermin innerhalb von zwei Wochen nach erfolgter Anzeigefest. Über die Abnahme wird ein schriftliches Protokoll gefertigt. Für endgültig fertiggestellte und selbständig benutzbare Teileinrichtungen oder Abschnitte muss auf

Verlangen einer Vertragspartei eine Teilschlussabnahme durchgeführt werden. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so wird die Abnahme nach Beseitigung der Mängel wiederholt.

§ 6

Mängelansprüche

1. Die Leistungen der Erschließungsträgerin haben zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu sein. Die jeweilige Leistung ist sachmängelfrei, wenn sie den anerkannten Regeln der Technik entspricht, für die gewöhnliche Verwendung geeignet ist, eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die die Stadt nach Art der Leistung erwarten kann, sofern nach diesem Vertrag keine bestimmte Beschaffenheit vereinbart ist. Garantien werden von der Erschließungsträgerin nicht übernommen.
2. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der mängelfreien Abnahme bzw. mit der Teilabnahme der einzelnen Erschließungsanlagen durch die Stadt. Nach Abnahme einer Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine Verjährungsfrist von 2 Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der in Satz 1 genannten Verjährungsfrist endet.
3. Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist für Mängelansprüche auftretenden Mängel an den Erschließungsanlagen, soweit sie von ihr oder den beauftragten bauausführenden Firmen zu vertreten sind, beseitigen zu lassen.
4. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, sich von den ausführenden Bauunternehmen zur Sicherung der sich aus den jeweiligen Werkverträgen ergebenden Mängelansprüche Sicherheit durch Übergabe von unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaften (Bank, Sparkasse, Kreditversicherungsunternehmen) in Höhe von 3 % der jeweiligen Abrechnungssumme leisten zu lassen, wobei auf die Einrede der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB durch den jeweiligen Bürgen verzichtet werden muss.
Mit Übernahme der Erschließungsanlagen tritt die Erschließungsträgerin die ihrerseits gegen die bauausführenden Unternehmen bestehenden Mängelansprüche an die Stadt ab und gibt bestehende Bürgschaftsurkunden an die Stadt heraus. Die Stadt nimmt die Abtretung an.
Im Falle der Inanspruchnahme der Erschließungsträgerin durch die Stadt tritt diese die zuvor bezeichneten Mängelansprüche an die Erschließungsträgerin ab und übergibt die Bürgschaftsurkunden. Die Erschließungsträgerin nimmt diese Rückabtretung an.

§ 7

Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Erschließungsträgerin im Vertragsgegenstand die Verkehrssicherungspflicht.
2. Die Erschließungsträgerin haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen für jeden Schaden, der durch Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und ferner für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits vorhandene Erschließungsanlagen verursacht werden. Die Erschließungsträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadenser-

satzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 8

Übergabe der Straßenflächen

Mit Fertigstellung der Erschließungsanlage ist das Eigentum am Straßenareal (Grund und Boden) auf die Stadt kostenfrei zu übertragen.

Mit Abnahme übergibt die Erschließungsträgerin die öffentlichen Erschließungsanlagen als öffentliche Anlagen an die Stadt. Die Stadt ist verpflichtet, die Erschließungsanlagen zu diesem Zeitpunkt zu übernehmen. Mit der Übergabe geht die allgemeine Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt über. Die bis zu diesem Zeitpunkt anfallenden Kosten der Unterhaltung, Verkehrssicherung und Säuberung gehören zu den Erschließungskosten. Die Erschließungsträgerin stimmt jetzt schon der Widmung der öffentlichen Flächen zu.

Nach Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt übergibt die Erschließungsträgerin der Stadt:

- a) aktuelle Bestandszeichnungen der Ing.-Bauwerke incl. der Straßenbeleuchtungskabel und Beleuchtungskörper,
- b) alle sonstigen eingeholten Erlaubnisse und Genehmigungen.

Die übergebenen Unterlagen werden Eigentum der Stadt.

§ 9

Ausschluss einer Kostenbeteiligung

Die Kosten der mit diesem Vertrag übernommenen Leistungen werden, egal ob sie nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähige oder nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen betreffen, zu 100 % von der Erschließungsträgerin getragen. Die Vertragsparteien stellen klar, dass der Stadt durch die Erschließung des Vertragsgebietes keine Erschließungsaufwendungen oder Kostenbeteiligungen entstehen.

§ 10

Erschließungsbeiträge, Baukostenzuschüsse und Folgekosten

Mit Übernahme der tatsächlichen Herstellungskosten durch die Erschließungsträgerin für die Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gelten die Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Anlagen als abgelöst. Eine spätere Straßenausbaubeitragsveranlagung nach dem NKAG i.V.m. der Straßenausbaubeitragsatzung bei Vorliegen der dort genannten Veranlagungsvoraussetzungen bleibt hiervon unberührt.

§ 11

Beendigung des Vertragsverhältnisses

1. Das Vertragsverhältnis endet mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen. Es kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - a) die Erschließungsträgerin die übernommenen Aufgaben durch eigenes Verschulden oder durch Verschulden der von ihr beauftragten Unternehmen nicht erfüllt,

- b) trotz Mahnung und einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist wesentliche Vertragsverpflichtungen nicht eingehalten werden oder, wenn sonstige Umstände eintreten oder bekannt werden, die eine Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar erscheinen lassen.
2. Im Falle der Kündigung des Vertrages aus Gründen, die von der Stadt zu vertreten sind, hat die Erschließungsträgerin Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen. Die Stadt hat die Erschließungsträgerin von allen Verpflichtungen freizustellen, die sie in Erfüllung dieses Vertrages eingegangen ist.
3. Hat die Erschließungsträgerin den Kündigungsgrund zu vertreten, so erhält sie ein Entgelt für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Leistungen abzüglich bereits erhaltener Leistungen Dritter. Entsteht der Stadt durch die Kündigung ein Schaden, so muss die Erschließungsträgerin diesen ersetzen.
4. Aufwendungen, die der Erschließungsträgerin vor den sich aus § 7 Abs. 5 Satz 1 und 2 ergebenden Zeitpunkten entstehen (z.B. Honorarkosten, Beratungskosten usw.), werden von der Stadt nicht erstattet.

§ 17

Schlussbestimmungen

1. Alle Änderungen, Ergänzungen und die Kündigung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesamtvertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt eine Ersatzregelung, die dem der unwirksamen Bestimmung angestrebten Zweck möglichst nahe kommt.

Varel, den 12.01.2010

Stadt Varel
Gerd-Christian Wagner
Bürgermeister

Erschließungsträgerin
Gesellschaft zur Ansiedlung von
Unternehmen im Landkreis Fries-
land mbH (GzF)