

Erschließungsvertrag

Die Stadt Weener (Ems), vertreten durch den Bürgermeister,

- nachfolgend Stadt genannt -

und

XXX

- nachfolgend Erschließungsträgerin genannt -

schließen folgenden Vertrag:

Inhaltsübersicht

- § 1	Gegenstand des Vertrages	Seite 2
- § 2	Fertigstellung der Anlagen	Seite 2
- § 3	Art und Umfang der Erschließungsanlagen	Seite 3
- § 4	Baubeginn	Seite 6
- § 5	Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung	Seite 6
- § 6	Gewährleistung und Abnahme	Seite 8
- § 7	Übernahme der Erschließungsanlagen	Seite 9
- § 8	Kosten der Grundstücksentwässerung, Entwässerungsbeiträge, Kostennachweis	Seite 10
- § 9a	Straßenreinigung und Winterwartung	Seite 11
- § 9b	Anlegung, Pflege und Unterhaltung öffentlicher Grünanlagen	Seite 11
- § 9c	Regenrückhaltebecken	Seite 12
- § 10	Grunderwerb	Seite 12
- § 11	Zustimmung zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes	Seite 13
- § 12	Kostentragung	Seite 13
- § 13	Bestandteile des Vertrages	Seite 13
- § 14	Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen	Seite 14
- § 15	Rechtswirksamkeit	Seite 14

Endfassung 15.03.2019 (ohne Anlagen)

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt überträgt der Erschließungsträgerin nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung des in dem diesem Vertrag als **Anlage I** beigefügten Plan farblich umrandeten Gebietes in Weener (Holthusen).
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind die Bebauungspläne Nr. 147 H „Jelsgaste“ sowie Nr. 148 H „Tichelwark“ maßgebend.
- (3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Planung, Bauleitung, Vermessung und Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages. Die Planung hat durch ein Fachbüro bzw. durch qualifizierte Mitarbeiter der Erschließungsträgerin zu erfolgen.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 7 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die im § 3 Abs. 1 aufgeführten Erschließungsanlagen auf eigene Kosten in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus den von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanungen ergibt. Der Baubeginn ist frühzeitig (mindestens drei Wochen vor Baubeginn) mit der Stadt abzustimmen; keinesfalls darf mit den Bauarbeiten begonnen werden, bevor die jeweiligen Ausführungspläne (Entwässerungs-, Erschließungsanlagen- (inkl. Beleuchtung) sowie ggf. Wasserflächen- und Grünflächenplanung) freigegeben wurden und die für die Erschließungsmaßnahme gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen erteilt sind.

Bei Nichtbeachtung ist die Stadt berechtigt, die Baustelle stillzulegen.

Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Stadt **2 Jahre nach Baubeginn** (Zeitpunkt gem. § 4) von der Erschließungsträgerin die Erstellung einer ausreichenden Straßenbeleuchtung in einem Umfang von bis zu **50 v.H.** fordern kann. Über die Aufstellorte der Straßenbeleuchtung erzielen die Stadt und die Erschließungsträgerin Einvernehmen.

Sofern in diesen Fällen zu einem späteren Zeitpunkt bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen einzelne Leuchten versetzt werden müssen, trägt hierfür die Erschließungsträgerin die Kosten, auf keinen Fall die Stadt oder einzelne Anlieger.

Endfassung 15.03.2019 (ohne Anlagen)

- (2) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehene Straße als Baustraße im Mindeststandard aus Mineralgemisch (Mindeststärke 15 cm) herzustellen. Abweichungen sind mit der Stadt abzustimmen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an der Baustraße, sind vor Fertigstellung der Straße fachgerecht durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Die Erschließungsarbeiten bis zur mängelfreien Endabnahme sind durch die Erschließungsträgerin entsprechend der an den Baufortschritt im Erschließungsvertragsgebiet gekoppelten Anforderungen abzuschließen. Mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsstraße muss nach Fertigstellung von **80 v.H.** der Hochbauten (Fertigstellung bedeutet bezugsfertig bis auf Außenanlagen) begonnen werden. Abweichungen hiervon sind mit der Stadt abzustimmen. Sollte der Termin für den Endausbau nicht eingehalten werden, ist die Stadt berechtigt, den Endausbau nach einer Fristsetzung zur Umsetzung auf Kosten der Erschließungsträgerin durchzuführen oder durchführen zu lassen.
- (3) Die für die Herstellung der Erschließungsanlagen verwendeten Materialien in ortsüblicher Qualität sind vorab mit der Stadt abzusprechen. Die Erschließungsträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer angemessenen, von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen. Kommt die Erschließungsträgerin dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Stadt eine Übernahme der Erschließungsanlagen ablehnen.
- (4) Die Stadt bleibt letztlich auch nach Abschluss dieses Erschließungsvertrages gemäß § 123 BauGB für die Erschließung verantwortlich, insbesondere gegenüber den von der Erschließung betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Bauinteressenten. Sie ist insofern gehalten und berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Erschließungsarbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Die Erschließungsträgerin hat der Stadt auf Verlangen die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.
- (5) Erfüllt die Erschließungsträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Erschließungsträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Erschließungsträgerin auszuführen, ausführen zu lassen, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
- a. die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen

Endfassung 15.03.2019 (ohne Anlagen)

- b. die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen - (im Lageplan - **Anlage II** - dargestellt) einschließlich Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz mittels Schächte und Grundstücksanschlussleitungen innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gem. Ausbauplanung.
- c. die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
- im Lageplan - **Anlage III** - dargestellt - einschließlich
 - Fahrbahn
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbenennungsschilder
 - Verkehrszeichen
 - Regenrückhaltebecken.
- d. die Herstellung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

nach Maßgabe der von der Stadt bzw. vom Landkreis Leer zu genehmigenden Ausbauplanungen und den städtischen Standards in dem in § 1 bezeichneten Erschließungsvertragsgebiet. Soweit dies für die Funktionsfähigkeit von Anlagen notwendig ist, bezieht sich die Verpflichtung auch auf Anlagen, die außerhalb des Erschließungsgebietes liegen.

Die Entwurfs- und Ausführungsplanung ist zwischen der Erschließungsträgerin und der Stadt abzustimmen, wobei in den Planungen insbesondere auch wirtschaftliche Überlegungen Berücksichtigung finden sollten (ortsüblicher Ausbaustandard).

(2) Die Erschließungsträgerin hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen, Erlaubnisse bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

(3) Alle für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen sind nach Abstimmung mit der Stadt von der Erschließungsträgerin - im Namen der Stadt - bei den zuständigen Wasserbehörden auf ihre Kosten zu beantragen.

Alle aus den erteilten wasserrechtlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen resultierenden Auflagen (z. B. bauliche Maßnahmen am Gewässer unterhalb der Einleitungsstelle) gehen zu Lasten der Erschließungsträgerin.

Wasserrechtliche Genehmigungen und Planfeststellungsverfahren sind nach Abstimmung mit der Stadt von der Erschließungsträgerin auf ihre Kosten und zu ihren Lasten direkt bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

(4) Die Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen führt die Erschließungsträgerin selbst durch oder lässt diese Leistung vom Ingenieurbüro Thalen Consult GmbH durchführen.

Endfassung 15.03.2019 (ohne Anlagen)

Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen der Erschließungsträgerin und dem Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, Aufträge für Bauleistungen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt zu vergeben. Die Ausschreibungsunterlagen sind der Stadt rechtzeitig vor der Ausschreibung vorzulegen.

Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bzw. dem Katasteramt mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle öffentlichen Vermessungsarbeiten (z.B. Straßen, Wege) mit der Stadt abzustimmen.

- (5) Vor Beginn der jeweiligen Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung der Baustraße sowie des Endausbaus werden die Erschließungsträgerin und die Stadt die Zuwegungen für den Baustellenzulieferungsverkehr in einem Wegeplan festlegen und gemeinsam die Bestimmung des Zustandes der zur Benutzung vorgesehenen Straßen vornehmen; ebenso nach Beendigung der jeweiligen Erschließungsmaßnahmen.

Es steht jeder Vertragspartei frei, zu diesen Beweissicherungsterminen Fachkräfte hinzuzuziehen.

Das jeweilige Ergebnis der Zustandsbeurteilung wird protokolliert. Das Protokoll ist von beiden Parteien zu unterzeichnen.

Die durch einen Sachverständigen ermittelten Maßnahmen zur Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes der öffentlichen Straßen veranlasst die Erschließungsträgerin auf eigene Kosten innerhalb von sechs Monaten nach dem abschließenden Beweissicherungstermin. Die Kosten der Sachverständigenbeauftragung hat die Erschließungsträgerin zu tragen.

- (6) Mutterboden, der bei der Errichtung der Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und im Erschließungsgebiet zu verwenden. Eine Verbringung außerhalb des Erschließungsvertragsgebietes darf nur in Abstimmung mit der Stadt erfolgen.

- (7) Sollten in dem Erschließungsgebiet Altlasten vorhanden sein, sind diese von der Erschließungsträgerin nach den Regeln der Technik und Baukunst zu ihren Lasten zu entfernen.

- (8) Auffälliger oder verunreinigter Bodenaushub ist in solch einem Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag sowie Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen.

- (9) Sollte das ausgehobene Bodenmaterial einer externen Verwertung zugeführt werden, muss es vorab einer chemisch-analytischen Untersuchung gem. LAGA M20 (Bund/Länder-Abfallgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20) unterzogen werden, um den abfallwirtschaftsrechtlichen Aspekt zu berücksichtigen.

- (10) Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

Endfassung 15.03.2019 (ohne Anlagen)

- (11) Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA - Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen")
- (12) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden.

§ 4

Baubeginn

- (1) Mit den Bauarbeiten zur Erschließung darf erst begonnen werden, nachdem alle Ausführungspläne durch die Stadt zur Bauausführung freigegeben worden sind und evtl. notwendig werdende Baulasterklärungen gemäß § 10 Abs. 1 vorliegen.
- (2) Die Erschließungsträgerin hat zudem durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern darauf hinzuwirken, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Telefon-, Strom- und Beleuchtungskabel sowie Gas- und Wasserleitungen) rechtzeitig in den Verkehrsflächen verlegt werden, so dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein vermeidbarer, vorzeitiger Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich die Möglichkeit eines Anschlusses des Vertragsgebietes an ein Breitbandnetz nach dem Stand der Technik zu prüfen und herzustellen bzw. herstellen zu lassen. Sofern bescheinigt wird, dass für eine entsprechende Versorgung die Voraussetzungen noch nicht gegeben sind, verpflichtet sich die Erschließungsträgerin vorsorglich durch Verlegung von Leerrohren für die Zukunft die Möglichkeit einer Verlegung und Anbindung zu schaffen.
- (4) Die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen zu vermeiden. Die Anordnungen der Stadt bzw. des Versorgungsträgers hierzu sind zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (5) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen.

§ 5

Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen hat die Erschließungsträgerin zu tragen.

Endfassung 15.03.2019 (ohne Anlagen)

- (2) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Erschließungsträgerin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Diese geht mit der Abnahme und der damit verbundenen Übernahme der einzelnen Erschließungsanlagen bzw. einzelnen Erschließungsanlagenabschnitte auf die Stadt über.
- (3) Die Erschließungsträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen bzw. der einzelnen Erschließungsanlagenabschnitte für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Erschließungsträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist seitens der Erschließungsträgerin das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (4) Die zur Verkehrsregelung und Beschilderung (einschließlich Straßennamensschild) notwendigen Maßnahmen sind bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen auf Kosten der Erschließungsträgerin nach den Forderungen der zuständigen Straßen- und Verkehrsbehörde durch die Stadt zu erstellen.
- (5) Alle Verschmutzungen aufgrund der Bautätigkeit im Rahmen der Erschließungsarbeiten, auch außerhalb des Erschließungsgebietes, sind von der Erschließungsträgerin auf ihre Kosten umgehend zu beseitigen. Sollte eine Beseitigung durch die Erschließungsträgerin nicht umgehend erfolgen, wird die Reinigung durch Dritte auf Kosten der Erschließungsträgerin durchgeführt. Diese Verpflichtung ist den Rechtsnachfolgern im Eigentum der Baugrundstücke - also den späteren Anliegern - für Verschmutzungen im Rahmen ihrer Bautätigkeit aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben.
- (6) Außerdem hat die Erschließungsträgerin bis zur Übernahme der Entwässerungsanlagen den ordnungsgemäßen Kanalbetrieb zu gewährleisten, einschließlich der Straßenentwässerung während der Bauphase. Aus diesem Grund wird vereinbart, dass die Erschließungsträgerin und ihre Auftragnehmer besondere Schutzvorkehrungen bei der Straßenentwässerung während der Bauphase treffen (Ausführung in Absprache mit der Stadt).
Zu den Schutzvorkehrungen zählt auch, dass eine den Erfordernissen gerecht werdende Reinigung der Gullys im Baustellenbereich erfolgt.
Ebenso ist sicherzustellen, dass z.B. Rohrdurchlässe und Gräben nicht durch Baumaterialien, Bodenaushub, Verpackungsmaterial o.ä. verstopft werden (sowohl in den Baustraßen innerhalb des Erschließungsgebietes als auch in Gräben oder Entwässerungsanlagen, die unmittelbar an das Baugebiet angrenzen).
Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers wird die Erschließungsträgerin im Rahmen ihrer Baukontrolle auf die Funktionsfähigkeit und Freihaltung der Entwässerungseinrichtungen sorgfältig achten und Verunreinigungen sowie sonstige Vorfluthindernisse unverzüglich beseitigen. Insbesondere sind diese Kontrollen nach heftigen Regenfällen (Gewitter, Unwetter) unbedingt notwendig.
Die Erschließungsträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung ihrer vorgenannten Pflichten entsteht.

§ 6

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung z. Z. der Abnahme durch die Stadt 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) Für die Ausführung der nach § 3 Abs. 1 vorzunehmenden Arbeiten darf der Erschließungsträger nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer einsetzen.
- (3) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB in der zurzeit gültigen Fassung. Die Frist für die Gewährleistung wird abweichend auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt. Die Frist beginnt mit der Abnahme der gesamten Leistung; nur für in sich abgeschlossene Teile der Leistung beginnt sie mit der Teilabnahme.
Für Teile von maschinellen und elektrotechnischen/ elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat und bei denen etwaige Mängelansprüche nicht anderweitig abgesichert sind (z.B. Herstellergarantien), beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche abweichend zwei Jahre.
- (4) Die Erschließungsträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat die Erschließungsträgerin einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen zu übergeben sowie die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen TV-Untersuchungsbericht nachzuweisen. Zudem hat die Erschließungsträgerin zur Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten entspricht. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Erschließungsträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest.
Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen.
Teilabnahmen sind für einzelne mangelfreie und in sich abgeschlossene Erschließungsanlagen bzw. einzelne mangelfreie und in sich abgeschlossene Erschließungsanlagenabschnitte und zugleich die jeweils zugrunde liegenden Ingenieurleistungen einzeln und zeitlich unabhängig voneinander zulässig.

Endfassung 15.03.2019 (ohne Anlagen)

- (5) Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden wesentlichen Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt.
Kommt die Erschließungsträgerin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin beseitigen oder beseitigen lassen.
- (6) Vertragliche Ansprüche, die der Erschließungsträgerin hinsichtlich der von ihr gemäß Absatz 1) zu gewährleistenden Beschaffenheit der Erschließungsanlagen etwa aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen gegen Dritte zustehen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung, gehen nach Ablauf der Gewährleistungspflicht auf die Stadt über. Die Erschließungsträgerin tritt diese Ansprüche bereits hiermit an die Stadt ab. Die Stadt nimmt die Abtretung an. Bei der Durchsetzung der Ansprüche wird die Erschließungsträgerin die Stadt auf Verlangen unterstützen, ihr die notwendigen Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 7

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der einzelnen mangelfreien und in sich abgeschlossenen in § 3 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen bzw. einzelner mangelfreier und in sich abgeschlossener Erschließungsanlagenabschnitte werden die Anlagen kostenlos in das Eigentum der Stadt übertragen. Der hierfür erforderliche Grundstücksübertragungsvertrag soll innerhalb von zwei Monaten nach der Abnahme notariell beurkundet werden. Am Tage des Eigentumsübergangs (Eintragung im Grundbuch) auf die Stadt übernimmt diese die Unterhaltung, Baulast und Verkehrssicherungspflicht der Erschließungsanlagen. Bei öffentlichen Abwasser-/ Oberflächenentwässerungsanlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, sind diese durch beschränkte, persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 8,00 Metern) zugunsten der Stadt zu sichern. Die hierfür erforderliche Grundbucheintragung ist im Zuge der Weiterveräußerung entsprechend genutzter Flächen zu veranlassen. Die Erschließungsträgerin hat vorher nachzuweisen, dass die Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wurden und sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind. Der Nachweis über das Einhalten der Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der übrigen durch die Stadt zu übernehmenden Grundstücksflächen ist auf einseitiges Verlangen der Stadt von der Erschließungsträgerin auf eigene Kosten durch eine Schlussvermessung zu erbringen. Die Schlussvermessung kann nur erfolgen im Beisein eines Vertreters der Stadt.

Anlässlich der Abnahme sind die Bestandspläne Straße und Kanal von der Erschließungsträgerin vorzulegen.

Im eigenen Interesse verpflichtet sich die Erschließungsträgerin, den vorgenannten Bestandsplan unverzüglich, spätestens innerhalb von 14 Tagen nach betriebsfertiger Erstellung der öffentlichen Abwasseranlagen bei der Stadt vorzulegen, da eine Kanalanschlussgenehmigung vorher nicht erteilt werden kann.

Endfassung 15.03.2019 (ohne Anlagen)

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zudem, binnen 12 Monaten nach der letzten Abnahme, die Endsummen der Kosten für die Herstellung der Entwässerungsanlagen (Kanalkataster) mitzuteilen und bezüglich der übrigen hergestellten Anlagen die Nachweise zu erbringen über

- a) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
- b) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen, und zwar durch Druckproben und TV-Untersuchungsberichte, sowie
- c) in jeweils zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandsplänen vorzulegen.

(2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

(3) Die Widmung der Straßen für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt; die Erschließungsträgerin stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 8

Kosten der Grundstücksentwässerung,

Entwässerungsbeiträge, Kostennachweis

(1) Grundsätzlich hat für den Schmutzwasserkanal nach betriebsfertiger Fertigstellung der Anschlussleitung die Veranlagung der Kanalbaubeiträge auf der Grundlage der Entwässerungsabgabensatzung der Stadt Weener (Ems) bzw. einer vergleichbaren Regelung eines Rechtsnachfolgers zu erfolgen.

(2) Im Falle der Herstellung des Schmutzwasserkanals im Rahmen eines Erschließungsvertrages ist daher zu prüfen, ob der Erschließungsträgerin für die Herstellung dieses Gewerkes bereits über den zu veranlagenden Kanalbaubeitrag hinausgehende Kosten entstanden sind oder ob die von ihr geleisteten Schmutzwasserkanalherstellungskosten hinter diesem Betrag zurück bleiben.

Hierzu legt die Erschließungsträgerin der Stadt vor Auftragsvergabe entsprechende Ausschreibungsergebnisse vor. Nach Abschluss der Maßnahme ist der Stadt eine prüffähige Schlussrechnung mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandsplänen vorzulegen.

Endfassung 15.03.2019 (ohne Anlagen)

Liegen die Herstellungskosten für den Schmutzwasserkanal unter dem satzungsgemäßen Beitrag, so zahlt die Erschließungsträgerin den Differenzbetrag nach Anforderung durch die Stadt bzw. deren Rechtsnachfolgerin.

Übersteigen die anerkannten Kosten die Höhe der satzungsgemäßen Kanalanschlussbeiträge, so hat die Erschließungsträgerin keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe der Kanalanschlussbeiträge hinausgehenden Kosten.

- (3) Die sich aus Absatz 2 ergebende Abrechnung erfolgt zwischen der Erschließungsträgerin und der Stadt.
- (4) Der Erschließungsträger ist außerdem verpflichtet, der Stadt nach kompletter Fertigstellung aller Verkehrsflächen einen schriftlichen Nachweis über die Höhe der tatsächlich entstandenen Baukosten für die Herstellung dieser Verkehrsanlagen einzureichen. Hierbei sind die Aufwendungen für die Straßenbaukosten (ohne Kanalbau) sowie die Kosten für die Erstellung der Straßenbeleuchtung (Kabelmitverlegung und Leuchtaufstellung) getrennt darzustellen. Kosten für Grunderwerb sind in die Kostenermittlung nicht einzubeziehen.

§ 9 a

Straßenreinigung und Winterwartung

- (1) Nach endgültiger Herstellung der Erschließungsstraße sowie Übernahme und Widmung durch die Stadt wird diese entsprechend der Straßenreinigungssatzung der Stadt vom 16.12.2004 in der jeweils gültigen Fassung in dem dort beschriebenen Umfang zu reinigen sein.
- (2) Der Erschließungsträgerin wird empfohlen, ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Baugrundstücke - also den späteren Anliegern - in den abzuschließenden Grundstückskaufverträgen aufzuerlegen, die Straßenreinigungspflicht, insbesondere die Winterwartung, im Vorgriff auf die vorgenannte satzungsmäßige Reinigungspflicht schon nach Erstellung der Baustraße zu übernehmen.

§ 9 b

Anlegung, Pflege und Unterhaltung öffentlicher Grünanlagen

- 1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für die erstmalige Anlegung der zwischen den Grundstücken und der Straße verlaufenden öffentlichen Grünflächen — soweit sie nach der genehmigten Ausbauplanung vorgesehen sind — inkl. einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (inkl. Pflege und Unterhaltung).
- 2) Es steht ihr frei die Verpflichtung zur Anlegung, Pflege und Unterhaltung im Rahmen eines Kaufvertrages an spätere Erwerber des Grundstückes zu übertragen. Dabei ist in die Verträge aufzunehmen, dass diese Verpflichtung bei einem eventuellen Weiterverkauf auf den jeweiligen neuen Eigentümer übertragen werden muss.

Endfassung 15.03.2019 (ohne Anlagen)

- 3) Die Gestaltung und Herrichtung von öffentlichen Grünanlagen muss vor Auftragsvergabe mit der Stadt abgesprochen werden.

§ 9 c

Regenrückhaltebecken

- 1) Die erstmalige Anlegung der im Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebecken einschließlich der zur Flächengestaltung begleitend vorgesehenen Anpflanzungen und Umzäunung inkl. einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird nach diesem Vertrag durch die Erschließungsträgerin vorgenommen. Die anschließende Pflege und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens obliegt der Stadt. Für den hieraus resultierenden Mehraufwand leistet die Erschließungsträgerin eine einmalige Ablösezahlung i.H.v. **X,XX €** (in Worten XXX) brutto nach Erhalt einer ordnungsgemäßen Rechnung. Der Betrag ist fällig innerhalb von 3 Wochen nach Eingang der Rechnung. Die Rechnungsstellung erfolgt frühestens mit Eintritt der Rechtswirksamkeit gemäß § 15 dieses Vertrages.
- 2) Der Betrag ist in einer Summe an die Stadt zu entrichten.
- 3) Das in naturnaher Ausgestaltung vorgesehene Regenrückhaltebecken ist so anzulegen, dass dauerhaft eine maschinelle Reinigung sichergestellt ist. Hierzu ist entlang des Regenrückhaltegrabens und Regenrückhaltebeckens in gesamter Länge eine Schotterbefestigung des Räumstreifens durch die Erschließungsträgerin herzustellen.

§ 10

Grunderwerb

- (1) Das Eigentum an den öffentlichen Erschließungsflächen (im anliegenden Lageplan - Anlage - dargestellt), die entsprechend ihrer eigenständigen Funktion bzw. unterschiedlichen Zweckbestimmung bei der Vermessung als separate Parzellen auszuweisen sind, ist der Stadt grundsätzlich durch einen gesondert abzuschließenden, notariell zu beurkundenden Übertragungsvertrag unentgeltlich sowie kosten- und lastenfrei zu übereignen und, soweit erforderlich, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten verschiedener Anliegergrundstücke sicherzustellen.

Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, die Stadt vor Abschluss des Erschließungsvertrages davon in Kenntnis zu setzen, falls sie bei Abschluss des Erschließungsvertrages nicht in vollem Umfang Eigentümerin der öffentlichen Erschließungs- und Ausgleichsflächen, die der Stadt übereignet werden sollen, ist.

Nur in Ausnahmefällen kann dann der Erschließungsvertrag trotzdem abgeschlossen werden, wenn die Rechte der Stadt anderweitig, z.B. in Form einer Baulasterklärung abgesichert werden können und dies vorher von den Vertragsparteien vereinbart wurde.

Auf § 4 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Endfassung 15.03.2019 (ohne Anlagen)

- (2) Sofern der Stadt Kosten für den Erwerb öffentlicher Erschließungs- oder Ausgleichsflächen aus Fremdanliegergrundstücken entstehen, wird die Erschließungsträgerin der Stadt diese Kosten einschließlich Nebenkosten auf Anforderung unverzüglich erstatten.

§ 11

Zustimmung zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich als Trägerin der Wegebauast die Zustimmung zur Verlegung von Telekommunikationslinien in Verkehrswegen gem. § 68 Telekommunikationsgesetz und des Vertrages zwischen der Stadt Weener (Ems) und der Deutschen Telekom AG vom 05.06.2000 zu erteilen, soweit nicht dadurch der Widmungszweck der Verkehrswege dauernd beschränkt wird.

§ 12

Kostentragung

- (1) Die Erschließungsträgerin hat die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen in den Bebauungsplänen Nr. 147 H „Jelsgaste“ sowie Nr. 148 H „Tichelwark“ in voller Höhe zu tragen. Da der Stadt kein beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne des BauGB entsteht, wird von der Stadt für die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke kein Erschließungsbeitrag nach der Erschließungsbeitragssatzung erhoben. Eine Eigenbeteiligung der Stadt ist nicht geschuldet, § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist dementsprechend nicht anzuwenden.
- (2) Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, den ihr entstehenden Aufwand nach eigenem Ermessen auf die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke umzulegen, ohne an die Beitragsmaßstäbe der Erschließungsbeitragssatzung gebunden zu sein. Die Erschließungsträgerin ist insbesondere berechtigt, ihre Bauplätze zu Pauschalpreisen zu verkaufen; eine Aufgliederung der Kaufpreise in den Bauplatzveräußerungsverträgen, wie z.B. in den Wert für den Grund und Boden sowie den Wert der Aufwendungen für die Baureifmachung, ist somit nicht erforderlich.

§ 13

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsvertragsgebietes , den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sowie den öffentlichen Ausgleichsflächen **(Anlage I)**
- b) der Lageplan „Kanalplanung“ **(Anlage II)**

Endfassung 15.03.2019 (ohne Anlagen)

- c) der Lageplan mit den öffentlichen und privaten Straßenflächen (**Anlage III**)
- d) die technische Ausbaueinbarung mit Querschnitten (**Anlage IV**)

§ 14

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen

- (1) Die Erschließungsträgerin darf Rechte und Pflichten nach diesem Vertrag nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.
- (3) 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.

§ 15

Rechtswirksamkeit

Dieser Vertrag wird erst wirksam mit in Kraft treten des maßgeblichen Bebauungsplanes sowie mit der notariellen Beurkundung. Diese Beurkundung erfolgt auf Kosten der Erschließungsträgerin.

Weener, den _____, den _____

Stadt Weener (Ems)

XXX

Der Bürgermeister

XXX
