

Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag)

**zum Bebauungsplan Nr. 63.09/1
„ Fachmarktzentrum – Am Haselholz “**

zwischen der

Landeshauptstadt Schwerin

vertreten durch die

Oberbürgermeisterin

(nachfolgend Stadt genannt)

und der

LMI Projekt GmbH

Gewerbegebiet 12-14

19417 Warin

vertreten durch den

Geschäftsführer

(nachfolgend Erschließungsträgerin genannt)

Präambel

Die Stadt beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum – Am Haselholz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bau-, Möbel-, Sport-, Bürotechnikfachmarkt) zu schaffen.

Die Erschließungsträgerin hat aufgrund der geplanten Bebauung die Verkehrsanbindung im Bereich Mettenheimer Straße/ Ludwigsluster Chaussee im Umfang der Festlegungen dieses Vertrages herzustellen.

§ 1

Vertragsgegenstand

(1)

Die Stadt überträgt gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung der im beigefügten Plan (Anlage 1) dargestellten Erschließungsanlagen auf die Erschließungsträgerin.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. der Plan mit den herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen (Anlage 1) im Bereich der Mettenheimerstraße
2. die von der Stadt geprüfte und bestätigte Genehmigungsplanung (Anlage 2)
3. die Bürgschaftsvordrucke (Anlage 3/4)

§ 3

Herstellungsverpflichtung

(1)

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen vollständig auf eigene Kosten herzustellen. Gleiches gilt für alle darüber hinausgehenden Verpflichtungen der Erschließungsträgerin nach diesem Vertrag.

(2)

Für die Art, den Umfang, die Lage und die Ausführung der Anlagen und Maßnahmen sind maßgebend die unter § 2 genannten Bestandteile dieses Vertrages. Von den vertraglichen Regelungen, einschließlich der Vertragsbestandteile, darf ohne Zustimmung der Stadt nicht abgewichen werden.

§ 4

Fertigstellung der Erschließungsanlagen und Maßnahmen

(1)

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Voraussetzung der Eröffnung des Fachmarktzentrums die Fertigstellung der Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag ist.

(2)

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 Herstellung der Erschließungsanlagen und ggf. der sonstigen Maßnahmen auf Kosten der Erschließungsträgerin auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 5 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1)

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

1. die Ausrüstung des Knotenpunktes Ludwigsluster Chaussee/ Mettenheimerstraße mit einer verkehrsabhängig gesteuerten Lichtsignalanlage,
2. die Herstellung einer Linksabbiegespur auf der Ludwigsluster Chaussee aus Richtung Ludwigslust in Richtung Mettenheimerstraße,
3. die Erneuerung der Deckschicht im Öffnungsbereich des Mittelstreifenstreifens der Ludwigsluster Chaussee und
4. die Herstellung einer lichtsignalgesteuerten Fußgängerquerung im Bereich der Straßenbahnhaltestelle Ludwigsluster Chaussee

im vorgenannten Umfang, soweit diese in der Genehmigungsplanung und in der Fassung des Ergebnisses der baufachlichen Prüfung der Stadt enthalten sind.

(2)

Die Erschließungsträgerin hat notwendige baurechtliche sowie sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen einzuholen.

Die Ausschreibung und Herstellung der Lichtsignalanlagen nach Absatz 1 Nummer 1 und 3 bedarf der straßenverkehrsrechtlichen Anordnung der Unteren Verkehrsbehörde. Die Herstellung der Lichtsignalanlagen ist ausschließlich den Firmen Siemens oder Swarco zu übertragen. Der Markierungs- und Beschilderungsplan, der Inhalt der Ausführungsplanung werden muss, ist vor Baubeginn durch die Untere Verkehrsbehörde genehmigen zu lassen

§ 6 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

(1)

Die Erschließungsträgerin hat mit der Planung und Abwicklung des Erschließungsvorhabens das Ingenieurbüro ICN Neukam GmbH beauftragt. Zum Ingenieurvertrag zwischen der Erschließungsträgerin und dem Ingenieurbüro wurde das Einvernehmen mit der Stadt hergestellt.

(2)

Die Erschließungsträgerin übergibt der Stadt spätestens zwei Monate vor Baubeginn der Erschließungsanlagen die für die Realisierung notwendigen Verdingungsunterlagen (Ausführungsplanung und Leistungsverzeichnis) zur Prüfung und Genehmigung.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, den Inhalt der Ausführungsplanung, die Leistungsverzeichnisse (vor deren Ausgabe) sowie die Auswahl der aufzufordernden Bieter vor Beginn der Ausschreibung mit der Stadt abzustimmen.

Der Stadt ist die Gelegenheit zu geben, die baufachliche Prüfung der Ausführungsplanung vorzunehmen. Zu diesem Zwecke wird die Erschließungsträgerin die Ausführungsplanung und das Leistungsverzeichnis der Stadt in prüfungsfähiger Form vorlegen. Die Einleitung der Ausschreibung bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird ihre Zustimmung zu den Ausführungsunterlagen und den der Ausschreibung der erforderlichen Bauleistungen zugrunde liegenden Unterlagen erteilen, wenn die Unterlagen vollständig sind, auf der Grundlage der Genehmigungsplanung erstellt wurden und den Anforderungen der maßgebenden technischen Regeln entsprechen. Die Auftragserteilung für Bauleistungen bedarf ebenfalls der vorherigen Zustimmung der Stadt.

(3)

Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten sind von der Erschließungsträgerin auf ihre Kosten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder einer für die Durchführung befugten Behörde mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ 7

Baubeginn

(1)

Der Baubeginn ist der Stadt anzuzeigen und bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt. Die Zustimmung wird erst erteilt, wenn der Vertrag wirksam ist, die Vertragserfüllungsbürgschaft (§ 17 Abs. 1) und der Nachweis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (§ 9 Abs. 3) vorliegen und die Ausschreibung der erforderlichen Bauleistungen auf der Grundlage der Regelungen in § 6 Abs. 2 erfolgte.

§ 8

Baudurchführung

(1)

Werden bei den Erschließungserdarbeiten außergewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallablagerungen bemerkt oder werden sonstige Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist durch die Erschließungsträgerin unverzüglich ein kompetenter und von ihm unabhängiger Gutachter (Sachverständiger) sowie die Stadt zur Festlegung der Prüfung auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des § 9 BBodSchG und der weiteren Verfahrensweise hinzuzuziehen.

Geeignet ist ein Sachverständiger, der entsprechend § 18 BBodSchG für die Aufgaben (Gefährdungsabschätzung, ggf. Sanierungskonzeption, Fachbaubegleitung) die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügt. Die in diesem Zusammenhang festgelegten Maßnahmen, die neben Untersuchungsmaßnahmen auch Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr im Sinne des § 4 BBodSchG beinhalten können, führt die Erschließungsträgerin innerhalb angemessener Frist (soweit nicht auch vorgegeben) auf eigene Kosten durch.

(2)

Bis zur Abnahme der öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen trägt die Erschließungsträgerin deren Betriebskosten (Stromkosten, Grundgebühren, Zählergebühren u. ä.).

(3)

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.

(4)

Die Erschließungsträgerin hat als Auftraggeber die in den geltenden „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen“ genannten Kontrollprüfungen durchzuführen und deren Ergebnisse sowie die Eignungsnachweise der einzusetzenden Materialien an die Stadt zu übergeben.

Die Erschließungsträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage 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 weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 9

Haftung und Verkehrssicherung

(1)

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Erschließungsträgerin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, soweit sie diese nicht ohnehin schon innehat. Dies gilt auch für eventuell im Erschließungsgebiet bereits belegene öffentliche Verkehrsflächen. Eine Kontroll- und Überwachungspflicht durch die Stadt bleibt hiervon unberührt.

(2)

Die Erschließungsträgerin haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Erschließungsträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(3)

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch die Erschließungsträgerin das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Versicherungssumme mindestens 2 Mio. € für Personen- und 1 Mio. € für Sachschäden) nachzuweisen. Diese Versicherung muss alle Schäden nach Abs. 2 abdecken.

§ 10

Gewährleistung und Abnahme

(1)

Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit 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. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Abweichend davon gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt der Abnahme gem. Abs. 2.

(2)

Die Erschließungsträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an.

Es erfolgen nur Abnahmen von vollständig hergestellten Verkehrsanlagen.

Zur Abnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Grenzpunkte sichtbar darzustellen.

Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier 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. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so 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.

(3)

Nach Abnahme der Erschließungsanlagen gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche der Erschließungsträgerin aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Insoweit tritt die Erschließungsträgerin ihre Ansprüche an die Stadt ab. Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, auf Verlangen der Stadt diese bei der Durchsetzung obiger Ansprüche zu unterstützen, ihr die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und vorhandene Unterlagen vorzulegen.

§ 11

Übernahme der Erschließungsanlagen

(1)

Neben der Abnahme setzt die Übernahme der öffentlichen Anlagen und Maßnahmen durch die Stadt in ihre Baulast voraus, dass die Erschließungsträgerin vorher folgende Verpflichtungen erfüllt hat:

- a) Übergabe der vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, einschließlich der Bestandspläne in zweifacher Ausfertigung an die Stadt.

Die zu übergebenden Unterlagen hat die Erschließungsträgerin zusätzlich in digitaler Form zu übergeben

Die Schlussrechnungen sind der Stadt getrennt nach Teileinrichtungen gemäß § 5 Abs. 1 einzureichen.

Reicht die Erschließungsträgerin Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Anlagen in der vorgenannten Gliederung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt die Erschließungsträgerin die Schlussrechnungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, ist die Stadt berechtigt, die Schlussrechnungen mit Anlagen auf Kosten der Erschließungsträgerin aufstellen zu lassen;

- b) Durchführung der Schlussvermessung und Vorlage einer Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs oder einer anderen amtlichen Vermessungsstelle in zweifacher Ausführung über die Einhaltung der Grenzen und der Übereinstimmung zwischen den planerischen Festsetzungen zur Lage und Größe der öffentlichen Erschließungsanlagen und den tatsächlichen Grenzen der öffentlichen Erschließungsflächen mit Ausweisung der sichtbar abgemarkten abmarkungswürdigen Grenzpunkte bei der Stadt,
- c) Erbringung des Nachweises über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausführungsplanung geforderten Materialien gegenüber der Stadt .

- d) Übergabe der Unterlagen mit den Wartungs- und Montageanleitungen sowie der Herstellernachweise für sämtliche zu übernehmenden Geräte und Anlagen

Die aufgeführten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

(2)

Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(3)

Für die Abrechnung der Leistungen der Erschließungsträgerin gegenüber der Stadt gilt ergänzend § 14 VOB/B.

§ 12 Kosten

(1)

Die Erschließungsträgerin trägt sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Alle baulichen und sonstigen Maßnahmen erfolgen durch die Erschließungsträgerin in ihrem Namen und auf ihre Rechnung. Sie trägt sämtliche bereits angefallenen oder noch anfallenden Planungskosten.

§ 13 Sicherheitsleistungen

(1)

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Erschließungsträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet sie Sicherheit in Höhe von 130.000,00 € (in Worten: einhundertdreißigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstitutes/Kreditversicherers, das/der in der Europäischen Union zugelassen ist.

Die Bürgschaft ist der Stadt vor dem Baubeginn des Fachmarktzentrums zu übergeben.

Die Bürgschaft wird durch die Stadt auf schriftlichen Antrag der Erschließungsträgerin entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen, jedoch nicht in Teilbeträgen unter 20.000,00 € höchstens 25 % der Bürgschaftssumme freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigabe höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

(2)

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Erschließungsträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Erschließungsträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen. Die Bürgschaft kann auch in Fällen des Selbsteintritts nach § 4 (2) in Anspruch genommen werden.

(3)

Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist jeweils eine Gewährleistungsbürgschaft durch einen Bürgen wie nach Abs. 1 Satz 1 in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die jeweilige verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

Die Frist für die Gewährleistung richtet sich nach den § 10 dieses Vertrages.

(4)

Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen. Diese liegen als Anlagen 3 und 4 diesem Verträge bei.

§ 14 Sonstiges

(1)

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass durch diesen Vertrag eine Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb von Grundeigentum nicht begründet wird. Die Herstellung der unter § 5 Abs. 1 genannten Anlagen erfolgt auf Grundstücken, die sich im Eigentum der Stadt befinden.

§ 16 Schlussbestimmungen

(1)

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Erschließungsträgerin und die Stadt 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.

§ 17 Wirksamkeit

(1)

Der Vertrag wird wirksam, wenn

- der Bebauungsplan Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum – Am Haselholz“ in Kraft getreten ist oder durch die Stadt schriftlich bestätigt wird, dass die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen gem. § 125 Abs. 2 BauGB den in § 1 Absätze 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entspricht,
- die Vertragserfüllungsbürgschaft (§ 13 Abs. 1) übergeben worden ist.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erfüllung der vorstehenden Wirksamkeitsvoraussetzungen des Vertrages erst gegeben ist, wenn dieses seitens der Stadt gegenüber der Erschließungsträgerin schriftlich erklärt worden ist.

§ 18
Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Schwerin.

Schwerin, den

Schwerin, den

Für die Erschließungsträgerin

Für die Landeshauptstadt Schwerin

.....
Juri Ljubenow
Geschäftsführer

.....
Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin

.....
Dr. Wolfram Friedersdorff
Stellvertreter der Oberbürgermeisterin

Anlage 2

Erschließungs-/städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 63.09/1

Die Genehmigungsplanung wird als gesonderter Ordner beigelegt.

Anlage 3

Achtung!

Änderungen oder Ergänzungen im Bürgschaftstext dürfen nicht vorgenommen werden.

Vertragerfüllungsbürgschaft

Name und Adresse der Erschließungsträgerin:	
Name und Adresse des Bürgen:	
Sicherheitsleistung für Vertragserfüllung bis zum Höchstbetrag in € in Ziffern:	in Worten:
Für Ansprüche aus dem Erschließungs-/städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt Schwerin Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin Amt für Stadtentwicklung	
Bauvorhaben/Maßnahme:	
Auftragsgegenstand (Gewerk):	
Erschließungs-/städtebaulicher Vertrag:	

Hiermit übernehmen wir für die Erschließungsträgerin gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin die unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaft für die Erfüllung des Erschließungs-/städtebaulichen Vertrages und verpflichten uns, jeden Betrag bis zum angegebenen Höchstbetrag zu zahlen, sofern die Erschließungsträgerin ihrer Verpflichtung zur vertragsgemäßen Ausführung der Leistung einschließlich der Abrechnung nicht, nicht vollständig oder fristgerecht nachgekommen ist.

Auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet. Eine Hinterlegung ist ausgeschlossen.

Nach Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an die Erschließungsträgerin können Ansprüche gegen den Bürgen nicht mehr geltend gemacht werden.

Ort und Datum

Siegel und Unterschriften

Anlage 4

Achtung!

Änderungen oder Ergänzungen im Bürgschaftstext dürfen nicht vorgenommen werden.

Gewährleistungsbürgschaft

Name und Adresse der Erschließungsträgerin:	
Name und Adresse des Bürgen:	
Sicherheitsleistung für Vertragserfüllung bis zum Höchstbetrag in € in Ziffern:	in Worten:
Für Ansprüche aus dem Erschließungs-/städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt Schwerin Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin Amt für Stadtentwicklung	
Bauvorhaben/Maßnahme:	
Auftragsgegenstand (Gewerk):	
Abnahmedatum:	
Erschließungs-/städtebaulicher Vertrag:	

Hiermit übernehmen wir für die Erschließungsträgerin gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin die unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaft für Gewährleistungsansprüche aus dem genannten Erschließungs-/städtebaulichen Vertrages und verpflichten uns, die nicht fristgerechter Erfüllung dieser Ansprüche jeden Betrag bis zum abgegebenen Höchstbetrag zu zahlen.

Auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet. Eine Hinterlegung ist ausgeschlossen.

Nach Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an die Erschließungsträgerin können Ansprüche gegen den Bürgen nicht mehr geltend gemacht werden.

Ort und Datum

Siegel und Unterschriften