

# **Erschließungs-/städtebaulicher Vertrag**

**zum Bebauungsplan Nr. 06.90  
„ Mühlenscharrn “**

zwischen der

## **LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN**

vertreten durch die

**Oberbürgermeisterin**

und der

**SDS – Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin**

- Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin -  
vertreten durch die Werkleiter

und der

**SCHWERINER ABWASSERENTSORGUNG (SAE)**

- Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin -  
vertreten durch die Werkleiter

(nachfolgend Stadt genannt)

und der

**LGE**

**Landesgrunderwerb**

**Mecklenburg – Vorpommern GmbH**

vertreten durch die

**Geschäftsführer**

(nachfolgend Erschließungsträger genannt)

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

Die Stadt überträgt gem. §§ 124, 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung des im beigefügten Plan (Anlage 1A) durch blaue Umrandung dargestellten Erschließungsgebietes (Vertragsgebiet) und den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgrund der geplanten Bebauung auf den Erschließungsträger.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. der Plan mit den Grenzen des Vertragsgebietes und den Flächen der herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen sowie den Flächen für die durchzuführenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Anlagen 1A/ 1B)
2. der Bebauungsplan Nr. 06.90 „Mühlenscharrn“ mit Textteil (Anlage 2)
3. der Grünordnungsplan (Anlage 3)
4. die Genehmigungsplanung mit Zustimmung der Stadt (Anlage 4)
5. der Bürgschaftsvordruck (Anlage 5)
6. die Bewilligung für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten für Entwässerungsanlagen (Anlage 6)
7. Aufwendungen zur Planung und Vorbereitung des Vorhabens (Anlagen 7A/B)
8. Anforderungen an die Schlussvermessung (Anlage 8).

## **§ 3 Herstellungsverpflichtung**

(1)

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die öffentlichen Entwässerungsanlagen, die öffentlichen Erschließungsanlagen und die Ausgleichsmaßnahmen vollständig auf eigene Kosten herzustellen. Das Gleiche gilt für alle darüber hinausgehenden Verpflichtungen des Erschließungsträgers 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 Erschließung erfolgt in fünf Bauabschnitten. Die Bauabschnitte sind in dem als Anlage 1B beigefügten Plan farblich gekennzeichnet. In der Legende dieses Planes stehen die jeweiligen Jahre für den vorgesehenen Baubeginn der einzelnen Abschnitte.

Die Erklärung einer Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO durch die Stadt erfolgt erst, wenn die festgelegte Hochbaureife aufgrund der Teilfertigstellung der Erschließungsanlagen erreicht ist.

Die Teilfertigstellung (sichere Benutzbarkeit der öffentlichen Erschließungsanlagen) nach diesem Verträge umfasst die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und die Herstellung der Straßen in einem für Anwohner benutzbaren verkehrssicheren Zustand einschließlich zumindest provisorischer Beleuchtung.

Die endgültige Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen je Bauabschnitt erfolgt nach 70%iger Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen, spätestens zwei Jahre nach Baubeginn der Hochbaumaßnahmen unter Beachtung der Voraussetzung der Erfüllung des § 12 Abs.1a.

Der Kreisverkehr im Bereich der Neumühler Straße wird im Rahmen des 2. Bauabschnittes hergestellt, sobald im 2. Bauabschnitt 70 % der Hochbaumaßnahmen fertig gestellt sind.

Sollte bis zum Beginn des 5. Bauabschnittes der Folgevertrag zum gesonderten Vertragsgebiet nicht geschlossen sein, erweitert sich der Vertragsgegenstand um die Herstellung der Planstraße B im Bereich der Neumühler Straße bis zur Einmündung Planstraße D, sowie der erforderlichen baulichen Veränderungen an der Neumühler Straße in diesem Bereich einschließlich der Lichtsignalanlage.

(2)

Die Herstellung der öffentlichen Grünanlagen und ihre Ausstattung haben, im Zusammenhang mit der Bebauung der Planstraßen, zeitnah zu erfolgen. Die Hecken auf den Privatgrundstücken, die als Begrenzung zu den öffentlichen Grünanlagen dienen, sind durch den Erschließungsträger zu pflanzen.

Die Bäume an den privaten Stellplätzen sind im Zusammenhang mit der Anlage der Stellplätze zu pflanzen. Der Erschließungsträger hat den Nachweis zu erbringen, dass die Bepflanzung und die dauerhafte Unterhaltung der Bäume an den privaten Stellplätzen in den Kaufverträgen mit den Eigentümern verankert sind.

Die Grünflächen im östlichen Teil des Vertragsgebietes, die extensiven Weideflächen sowie die Waldsaumbepflanzung sollen mit dem ersten Bauabschnitt vollständig hergestellt werden. Die Spielwiese ist ebenfalls zeitgleich mit der Bebauung des ersten Bauabschnittes einzurichten. Der Bau des Spielplatzes kann erst mit der Fertigstellung der Planstraße B erfolgen.

Alle Straßenbäume der öffentlichen Planstraßen gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden durch den Erschließungsträger nach der Entwicklungspflege noch weitere 10 Jahre durch die Zahlung der Pflege- und Unterhaltungskosten an die SDS unterhalten.

(3)

Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen.

Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Herstellung der Erschließungsanlagen, der Ausgleichsmaßnahmen und ggf. der sonstigen Maßnahmen auf Kosten des Erschließungsträgers 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 Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich Altlastenbeseitigung durch den Erschließungsträger (zum Begriff „Altlasten“ s. § 22 Abs. 4 AbfAIG M-V);
2. die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen und zwar
  - Regenwasserhauptleitungen mit Grundstücksanschlusskanälen 1 m auf das private Grundstück, wobei die Öffentlichkeit an der Grundstücksgrenze endet,
  - Schmutzwasserhauptleitungen mit Grundstücksanschlusskanälen 1 m auf das private Grundstück, wobei die Öffentlichkeit an der Grundstücksgrenze endet,
  - Schmutzwasserabluftbehandlungsanlage,
  - eines Regenrückhaltebeckens,
3. die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
  - Fahrbahnen,
  - Parkflächen,
  - Geh-/Fuß- und Radwege,
  - Straßenentwässerung,
  - Straßenbeleuchtung,
  - Straßenbegleitgrün,
  - Straßenbenennungsschilder,
  - Verkehrszeichen,
  - Verkehrssignalanlage
4. die Herstellung der selbständigen öffentlichen Grünanlagen einschließlich eines Gerätespielplatzes mit Schwerpunkt für die Altersgruppe ab 6 Jahre, einer Spielwiese sowie die Pflanzungen der privaten Hecken als Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen

im vorgenannten Umfang, soweit diese in der Genehmigungsplanung (Anlage 4) enthalten sind.

(2)

Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasser-, abwasserrechtliche, naturschutzrechtliche sowie sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen einzuholen.

(3)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

(4)

Neben der, im Rahmen der erstmaligen Herstellung der Freianlagen durch den Erschließungsträger zu leistenden Fertigstellungspflege, hat der Erschließungsträger nach Abnahme der Anlagen durch die Stadt eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 Punkt 2.1. vollständig auf eigene Kosten durchzuführen.

Nach der zweijährigen Entwicklungspflege erfolgt ebenfalls eine Abnahme durch die Stadt (Ende der Gewährleistungsfrist für Pflanzungen).

Im Einzelnen wird der Erschließungsträger hierzu die erforderlichen Absprachen mit der Stadt herbeiführen. Im Falle eines Einigungsmangels steht der Stadt das Recht zur Bestimmung der Leistung nach billigem Ermessen zu.

## **§ 6**

### **Umfang und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen**

(1)

Für die Art, den Umfang, die Lage und die Ausführung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind maßgebend der Bebauungsplan Nr. 06.90 mit Text und Begründung, der Grünordnungsplan, die Genehmigungs- und Ausführungsplanung und ggf. die weiteren im § 2 des Vertrages aufgeführten Anlagen 1, 3 und 4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, entsprechend diesen Vorgaben die Ausgleichsmaßnahmen vollständig auf eigene Kosten durchzuführen.

Der Erschließungsträger hat durch rechtzeitige Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass durch die Verlegung von Leitungen jeglicher Art die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den festgesetzten Entwicklungszielen für die Ausgleichsflächen nicht behindert oder unmöglich wird.

Weiterhin gewährleistet er, dass während der Bauzeit keine Ablagerungen bzw. Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Ausgleichsflächen erfolgen.

(2)

Der Erschließungsträger hat den Nachweis zu erbringen, dass die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden und die langfristige Pflege und Unterhaltung der festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstücken, der Hecken als Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen sowie der Gehölzflächen der zwei Ausgleichsflächen zwischen der südöstlichen Bebauung und den Kleingärten in den Kaufverträgen mit den Privateigentümern gesichert ist.

Die Durchführung umfasst die Pflanzungen einschließlich der einjährigen Fertigstellungspflege sowie der zweijährigen Entwicklungspflege entsprechend DIN 18919 Punkt 2.1 und die Erstellung von erforderlichen Schutzeinrichtungen. Im Einzelnen wird der Erschließungsträger die hierzu notwendigen Absprachen mit der Stadt herbeiführen.

Nach Ablauf der dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die weitere Bewirtschaftung der 170 Ausgleichsbäume auf öffentlichen Flächen für weitere zehn Jahre vom Erschließungsträger zu sichern.

(3)

Die Ausgleichsflächen Nr. 1 (Weide), Nr. 2 (Waldentwicklung) und Nr. 4 (Fläche nördlich und südlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens) werden von der Stadt nach der Herstellung übernommen.

Der Erschließungsträger hat Nachweise zu erbringen, dass die langfristige 25jährige Pflege und Erhaltung dieser Ausgleichsflächen über Pachtverträge abgesichert wird. Sofern er diesen Nachweis nicht erbringt, ist er verpflichtet, diese Aufgaben finanziell gegenüber der Stadt zu sichern.

(4)

Die herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes befinden sich auf Flächen, die bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche von der Stadt verpachtet wurden. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Erstellung eines Gutachtens durch einen öffentlich bestellt und vereidigten landwirtschaftlichen Sachverständigen, in dessen Ergebnis der Erschließungsträger eine Entschädigung in Höhe der zu ermittelnden dauernden Pachtminderungen an die Stadt sowie an den Pächter für die Wirtschafterschwernisse bis zum Ende der vereinbarten festen Pachtdauer bis 2017 zu zahlen hat.

## **§ 7**

### **Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

(1)

Der Erschließungsträger hat mit der Planung und Abwicklung des Erschließungsvorhabens das Ingenieurbüro Inros Lackner AG beauftragt.

Die Herstellung der öffentlichen Grünanlagen, des Spielplatzes, die Pflanzung des Straßenbegleitgrüns, die Herstellung der Ausgleichsflächen, einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind fachgerecht durch eine Garten- und Landschaftsbaufirma durchzuführen. Für die Planung und Baubetreuung ist ein Landschaftsarchitekt zu beauftragen.

(2)

Vor Baubeginn sind die für die Realisierung der einzelnen Bauabschnitte notwendigen Verdingungsunterlagen (Ausführungsplanung und Leistungsverzeichnis) sowie der Bauzeitenplan für den jeweiligen Abschnitt rechtzeitig vom Erschließungsträger der Stadt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die der Stadt vorgelegten Ausführungspläne zum Grünordnungsplan müssen auch Angaben zur Größe der Flächen (Flächennachweise) und der vorgesehenen Nutzungen der Freianlagen enthalten.

Die Auftragserteilung für Bauleistungen bedarf jeweils der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Ausschreibungsunterlagen sind der Stadt in prüfungsfähiger Form vorzulegen.

(3)

Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten sind vom Erschließungsträger auf seine 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.

Zu den erforderlichen Katastervermessungsarbeiten gehört auch die Durchführung der Schlussvermessung und die Vorlage einer Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs oder einer anderen amtlichen Vermessungsstelle 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 abgemerkten abmarknungswürdigen Grenzpunkte bei der Stadt.

## **§ 8 Baubeginn**

Der Baubeginn jedes Bauabschnitts bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt.

Die Zustimmung wird erst erteilt, wenn

- a) der Vertrag wirksam ist (§ 19),
- b) der Nachweis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (§ 10 Abs. 3) und
- c) die genehmigten Planungsunterlagen (§ 7 Abs. 2) vorliegen.

## **§ 9 Baudurchführung**

(1)

Der Stadt liegt die schriftliche Erklärung des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern über die Unbedenklichkeit der Erschließungsflächen vor. Danach ist das Gelände des Vertragsgebietes nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Werden bei den Erschließungserdarbeiten außergewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallablagerungen bemerkt oder werden sonstige Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist durch den Erschließungsträger 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 der Erschließungsträger innerhalb angemessener Frist (soweit nicht auch vorgegeben) auf eigene Kosten durch.

(2)

Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Fernmelde-, Strom-, Gas-, Wasser-, Fernwärmeleitungen, Entwässerungsanlagen) 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 Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Entwässerungsanlage.

Vor Baubeginn der Erschließungsanlagen hat der Erschließungsträger sicherzustellen, dass entsprechende Vereinbarungen oder Absprachen mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern getroffen wurden.

Die von den Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellten Kosten trägt der Erschließungsträger. Soweit die Stadt hierfür in Anspruch genommen wird, ist der Erschließungsträger erstattungspflichtig.

(3)

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

(4)

Nach Abnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen übernimmt der Erschließungsträger gem. den allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB) der Landeshauptstadt Schwerin – Preisblatt für Benutzungsentgelte der Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, das Niederschlagswasserentgelt für das Niederschlagswasser, welches von den künftigen öffentlichen Erschließungsflächen, wie Verkehrsflächen, Gehwegen, Plätzen und dergleichen anfällt und in die von der Schweriner Abwasserentsorgung abgenommenen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen geleitet wird.

Der Erschließungsträger übernimmt das fällige Niederschlagswasserentgelt bis zu dem Zeitpunkt, in dem die Stadt Eigentümer dieser Flächen geworden ist.

(5)

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)

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

Der Erschließungsträger 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. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

## **§ 10**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

(1)

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, soweit er sie 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.

Angrenzend an den südöstlichen Bereich des Plangebietes (Wegrand Kleingartenanlage) befindet sich in der Nähe des Regenrückhaltebeckens eine Grundwassermessstelle der Stadt, die zur Überwachung der Grundwassersituation der Wasserfassung im Nuddelbachtal dient. Diese Messstelle ist zwingend vor Beschädigungen zu schützen.

(2)

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

(3)

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Erschließungsträger 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.

## **§ 11**

### **Gewährleistung und Abnahme**

(1)

Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine 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 und 3.

Von der fünfjährigen Frist für die Gewährleistung ausgenommen ist die Gewährleistung für Pflanzungen und andere Maßnahmen zur Biotopentwicklung. Dafür gilt eine 2-jährige Gewährleistungsfrist, die mit dem Zeitpunkt der Abnahme der Fertigstellungspflege beginnt. Soweit die Maßnahmen zur Biotopentwicklung baulich-/technische Maßnahmen beinhalten, bleibt es bei der Dauer der Gewährleistung von fünf Jahren.

(2)

Nach Fertigstellung und vor Inbetriebnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen hat eine Abnahme durch die Stadt zu erfolgen. Der Erschließungsträger vereinbart mit der Stadt einen Abnahmetermin.

Zur Abnahme sind vom Erschließungsträger bzgl. der öffentlichen Entwässerungsanlagen folgende Voraussetzungen zu erfüllen (insoweit abweichend von den ansonsten diesbezüglich im Vertrag enthaltenen Regelungen):

- a) Die zur Abnahme vorgesehenen öffentlichen Entwässerungsanlagen (auch bei Teilabnahmen) müssen vom Zeitpunkt der Abnahme an jederzeit erreichbar sein und mit Wartungs- und Betriebsfahrzeugen der Stadt angefahren werden können.
- b) Vom Erschließungsträger sind zwei Wochen vor Abnahme (auch Teilabnahme) die Nachweise über die Schadensfreiheit und die Dichtigkeit der erstellten Entwässerungsanlagen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständiger an die SAE zu übergeben. Die zu übergebenden Nachweise werden Eigentum der SAE.
- c) Des Weiteren hat der Erschließungsträger zwei Wochen vor der Abnahme einen Bestandsplan über die erstellten und zur Abnahme vorgesehenen Entwässerungsanlagen, mindestens jedoch einen vorläufigen Bestandsplan an die Stadt/SAE zu übergeben.

Die Stadt behält sich das Recht vor, die Abnahme zu verweigern, wenn auch nur eine der o.g. Voraussetzungen zur Abnahme nicht erfüllt ist.

(3)

Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen schriftlich an. Der Abnahmetermin ist auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige festzusetzen. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger 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 Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Fall des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

Es werden nur vollständig hergestellte, in sich funktionierende Abschnitte der Erschließungsanlagen abgenommen. Zur Abnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Grenzpunkte sichtbar darzustellen.

Für die Freianlagen erfolgt die erste technische Abnahme nach der Pflanzung der Gehölze, die zweite Abnahme nach der Fertigstellungspflege sowie die Endabnahme nach der zweijährigen Entwicklungspflege.

(4)

Bei Meinungsverschiedenheiten darüber, ob ein Mangel vorliegt oder nicht, wird für die Begutachtung ein von der Industrie- und Handelskammer benannter vereidigter und öffentlich bestellter Gutachter mit den entsprechenden Feststellungen beauftragt. Dieser Gutachter entscheidet endgültig und verbindlich, ob ein Mangel vorliegt. Die Kosten für den Gutachter werden vom unterliegenden Vertragspartner getragen bzw. entsprechend den Gutachterfeststellungen aufgeteilt. Der Rechtsweg wird dadurch nicht ausgeschlossen.

## **§ 12**

### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

(1)

Neben der Abnahme setzt die Übernahme der öffentlichen Anlagen und Maßnahmen durch die Stadt in ihre Baulast voraus, dass sie Eigentümerin der öffentlichen Flächen geworden ist und der Erschließungsträger vorher folgende Verpflichtungen erfüllt hat:

- a) Übergabe der vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, einschließlich der aktuellen Bestands- und Pflanzpläne in zweifacher Ausfertigung sowie in digitaler Form spätestens zwei Monate nach der Abnahme an die Stadt. Die Anforderungen an die Schlussvermessung sind in der Anlage 8 enthalten.

Die Schlussrechnungen sind der Stadt gesondert einzureichen nach:

- öffentlicher Straßenbau für jeden selbständigen Straßenzug getrennt nach Teileinrichtungen (Gehwege, Fahrbahn, Straßenentwässerung und Beleuchtung),
- öffentliche Grünanlagen, öffentliche Spielplätze, öffentliches Straßenbegleitgrün,
- öffentliche Entwässerungsanlagen, unterteilt nach Teileinrichtungen gemäß
- § 5 Abs. 1, Pkt. 2
- Ausgleichsmaßnahmen.

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

Für die Einarbeitung der neu hergestellten Freianlagen, einschließlich Straßenbegleitgrün, in das städtische Grünflächenkataster, sind der SDS spätestens zwei Monate nach der Abnahme folgende Unterlagen zu übergeben:

- aktuelle Bestands- und Pflanzpläne
- eine Zusammenstellung der Ausstattung (Bänke, Papierkörbe, Spielgeräte etc.) mit Angaben zu Typ, Anzahl, Hersteller, ggf. mit Pflege- und Wartungsanleitung
- Auflistung der verschiedenen Flächengrößen für Rasenflächen, Pflasterflächen, Gehölzflächen etc.

Für evtl. eingetretene Schäden im Zeitraum nach der Abnahme bis zur 70-prozentigen Fertigstellung des Hochbaues verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Wiederherstellung des neuwertigen Zustandes von Straßen, Wegen und Plätzen. Soweit im Anschluss der neuwertige Zustand der Straßen, Wege und Plätze von der Stadt bestätigt werden kann, beginnt mit dem Tag dieser Bestätigung die Gewährleistungsfrist (insoweit abweichend von den sonstigen Gewährleistungsregelungen dieses Vertrages).

- b) Durchführung der Schlussvermessung (Anforderungen Anlage 8) 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) Übergabe eines Bestandsplanes über die Entwässerungseinrichtungen an die Stadt,
- d) Erbringung des Nachweises über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausführungsplanung geforderten Materialien gegenüber der Stadt .
- e) Übergabe der Unterlagen mit den Wartungs- und Montageanleitungen sowie der Herstellernachweise für sämtliche zu übernehmenden Geräte und Anlagen

Die oben aufgeführten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

Die folgenden Absätze enthalten zusätzliche, spezielle Regelungen für Erschließungs-, Entwässerungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen.

(2)

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

(3)

Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

(4)

Sofern die Ausgleichsflächen nicht in das Eigentum der Stadt übergehen, sondern im Eigentum eines Dritten verbleiben und die weitere Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen durch die Stadt gem. § 15 (4) über eine Grunddienstbarkeit oder eine Baulast abgesichert ist, bleibt die Übernahme ausdrücklich auf die Durchführung dieser Maßnahmen beschränkt. Alle sonstigen mit dem Grundeigentum verbundenen Pflichten, insbesondere die Müllbeseitigung, Steuern und Abgaben, die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltung baulicher Anlagen verbleiben beim Grundeigentümer.

(5)

Mit der (Teil-) Abnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen werden diese Bestandteile der öffentlichen Entwässerungsanlagen. Diese werden nach Herstellung und Abnahme durch die SAE mittels einer schriftlichen Vereinbarung von der Stadt in ihr Eigentum übernommen (Sondervermögen des Eigenbetriebes der Landeshauptstadt Schwerin). Voraussetzung dafür ist, dass für Anlagen, die sich nicht in öffentlichen Flächen befinden, durch den Erschließungsträger Bewilligungen in notarieller Form für die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt für die betreffenden Grundstücke mit übergeben werden.

Der Inhalt der Bewilligung ergibt sich aus Anlage 6. Die Kosten der notariellen Beglaubigung der Bewilligung und der Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch trägt der Erschließungsträger. Des Weiteren hat der Erschließungsträger unabhängig vom Zeitpunkt der Übernahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen durch die Stadt die in Absatz 1 Buchstaben a) bis d) und Absatz 2 genannten Verpflichtungen zu erfüllen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich dazu, in den Fällen des Weiterverkaufs von dem Vertragsgebiet zugehörigen Grundstücken, bei denen er noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist oder bei denen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages der Antrag auf Eigentumsüberschreibung noch nicht gestellt ist, in den Kaufverträgen mit verbindlicher Wirkung für den/die Käufer dessen/deren Verpflichtung zur dinglichen Sicherung der öffentlichen Leitungen und Anlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung zu Gunsten der Stadt zu vereinbaren bzw. dafür zu sorgen, dass – wenn zu diesem Zeitpunkt schon möglich – die Bewilligung einer Dienstbarkeit bereits im Kaufvertrag geregelt wird.

Die Übernahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen durch die Stadt erfolgt vor der Endfertigstellung der Verkehrsoberflächen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der fachgerechten Angleichung der bereits hergestellten Schachtabdeckungen und Straßenkappen der öffentlichen Entwässerungsanlagen an die noch endgültig herzustellenden Verkehrsflächen.

(6)

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

### **§ 13 Kosten**

(1)

Der Erschließungsträger trägt sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Alle baulichen und sonstigen Maßnahmen erfolgen durch den Erschließungsträger in seinem Namen und auf seine Rechnung. Er trägt sämtliche bereits angefallenen oder noch anfallenden Planungskosten.

(2)

Bis zum Abschluss dieses Vertrages sind der Stadt bereits Aufwendungen in Höhe von 4.372,62 € (in Worten: viertausenddreihundertzweiundsiebzig Euro zweiundsechzig Cent) entstanden (Anlage 7 A/B):

Diese Aufwendungen werden vom Erschließungsträger in voller Höhe erstattet und sind innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden dieses Vertrages auf folgendes Konto der Stadt zu zahlen:

Konto: 370019997  
BLZ: 14052000  
bei der Sparkasse Mecklenburg Schwerin.  
Verwendungszweckes: 60200.65500.

(3)

Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung in voller Höhe erstattet.

## **§ 14 Sicherheitsleistungen**

(1)

Nach Abnahme der Maßnahmen und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen gemäß der §§ 11 und 12 sind für die Dauer der Gewährleistungsfrist Gewährleistungsbürgschaften getrennt nach Verkehrsanlagen, Entwässerungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen, öffentliche Grünanlagen und dem Spielplatz, durch ein Kreditinstitut/Kreditversicherer, das/der in der Europäischen Union zugelassen ist, in Höhe von 5 % bzw. 7,5 % (bei Grünanlagen/ Ausgleichsmaßnahmen) der Baukosten vorzulegen.

Die Frist für die Gewährleistung richtet sich nach den §§ 11 und 12 dieses Vertrages.

(2)

Die Bürgschaften sind auf dem Vordruck der Stadt auszustellen. Dieser liegt als Anlage 5 diesem Vertrag bei.

## **§ 15 Sonstiges**

(1)

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass durch diesen Vertrag eine Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb von Grundeigentum nicht begründet wird. Ihnen ist jedoch bekannt, dass wegen der Übertragung der Grundflächen bei den öffentlichen Erschließungsanlagen ein nichtwiderrufliches, unbefristetes notarielles Angebot des Grundstückseigentümers der LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH an die Stadt vorliegt, und zwar für die an die Stadt zu übertragenden öffentlichen Flächen, die sich in ihrem Eigentum befinden.

(2)

Der Erschließungsträger führt die im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan Nr. 06.90 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anfallenden Maßnahmen vollständig auf seine Kosten - den Regelungen zu den öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend - durch.

(3)

Der Erschließungsträger erklärt bezüglich der in Abs. 2 beschriebenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Entschädigungsverzicht gegenüber der Stadt für eventuelle Entschädigungsansprüche gem. § 41 ff. Baugesetzbuch (BauGB).

(4)

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 06.90 auf Privatflächen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Entwicklung und Pflege der auf Privatflächen festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Bestellung von Dienstbarkeiten und Eintragungen in das öffentlich-rechtliche Baulastenverzeichnis vollständig auf seine Kosten zugunsten der Begünstigten mit der Verpflichtung zur dauerhaften Unterhaltung auf eigene Kosten zu sichern.

Soweit der Erschließungsträger nicht Eigentümer dieser privaten Flächen sein sollte, verpflichtet er sich ausdrücklich, die Bestellung von Dienstbarkeiten und die Eintragungen im öffentlich-rechtlichen Baulastenverzeichnis durch entsprechende Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern herbeizuführen.

Die Zahlung von Entschädigungen durch die Stadt für die Bestellung der Dienstbarkeiten sowie die Abgabe von Baulasterklärungen findet in keinem Fall statt. Der Erschließungsträger erklärt sich hiermit ausdrücklich einverstanden und sichert zu, die Stadt von ggf. entstehenden Aufwendungen aus evtl. Entschädigungsansprüchen Dritter freizuhalten.

(5)

Der Erschließungsträger erklärt in bezug auf die im Bebauungsplan Nr. 06.90 festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur oder Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Entschädigungsverzicht für evtl. Entschädigungsansprüche gem. §§ 40 ff. BauGB.

## **§ 16 Schlussbestimmungen**

(1)

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt.

(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**

Der Vertrag wird wirksam, wenn

- der Bebauungsplan 06.90 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,
- der Erschließungsträger nachweist, dass er über die im Rahmen der Erfüllung dieses Vertrages in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen verfügen kann durch Eigentum oder auf Grund anderer Rechte,

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

**§ 18  
Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Schwerin.

Schwerin, den .....

Schwerin, den .....

Für den Erschließungsträger

Für die Landeshauptstadt Schwerin

.....  
Geschäftsführer

.....  
Oberbürgermeisterin

.....  
Geschäftsführer

.....  
Stellvertreter der Oberbürgermeisterin

.....  
1. Werkleiter  
Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) und  
Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin  
(SDS)

.....  
2. Werkleiter der  
Schweriner Abwasserentsorgung (SAE)

.....  
2. Werkleiter  
Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin  
(SDS)

**Anlage 4**      **des Erschließungs-/städtebaulichen Vertrages zum  
Bebauungsplan Nr. 06.90 „Am Mühlenscharrn“**

Die Genehmigungsplanung wird nach Zustimmung durch die Stadt Schwerin  
als Bestandteil des Vertrages in einem gesonderten Ordner beigelegt.

**Anlage 5**

Achtung!

Änderungen oder Ergänzungen im Bürgschaftstext dürfen nicht vorgenommen werden.

**GEWÄHRLEISTUNGSBÜRGSCHAFT**

Name und Adresse des Erschließungsträgers:

Name und Adresse des Bürgen:

Sicherheitsleistung für Vertragserfüllung bis zum Höchstbetrag von DM  
in Ziffern: | in Worten:

Für Ansprüche aus dem Erschließungs-/städtebaulichen Vertrag mit der

Landeshauptstadt Schwerin  
Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin  
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz

Bauvorhaben/Maßnahme:

Auftragsgegenstand (Gewerk):

Abnahmedatum:

Erschließungs-/städtebaulicher Vertrag:

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

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

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

Ort; Datum

Siegel, Unterschrift

**Anlage 6**Bewilligung

(Name und Anschrift des Grundstückseigentümers)

ich (Wir)

bewillige(n) und beantrage(n), auf dem (den) von der .....leitung betroffenen Grundstück(en) in der

Gemarkung                      Flur      Flurstück              Grundbuch Blatt              lfd. Meter der Leitung

laut dem zu dieser Bewilligung gehörenden Plan eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, mit folgendem Inhalt einzutragen:

„Die Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) von insgesamt ....Meter Breite eine .....leitung zu betreiben, zu unterhalten, dauernd zu belassen sowie den Schutzstreifen zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen.

Auf dem ....Meter breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könne, vorgenommen werden. (Dazu gehört z. B. das Bepflanzen von Bäumen)

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren halbiertes Achsabstand grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens verläuft.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit ..... € angegeben.

-----