

Erschließungs-/städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. 06.90 „ Mühlenscharrn “ 2. Teilabschnitt

zwischen der

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

vertreten durch die

Oberbürgermeisterin

und der

SDS – Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin

- Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin -
vertreten durch die Werkleiterin

und der

Schweriner Abwasserentsorgung (SAE)

- Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin -
vertreten durch den Werkleiter

(nachfolgend Stadt genannt)

und der

LGE

Landesgrunderwerb

Mecklenburg – Vorpommern GmbH

vertreten durch die

Geschäftsführer

(nachfolgend Erschließungsträger genannt)

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Die Stadt überträgt gem. § 124 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung des im beigefügten Plan (Anlage 1) durch die grüne Umrandung dargestellten Erschließungsgebietes (Vertragsgebiet) 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 (Anlagen 1)
2. der Bebauungsplan Nr. 06.90 „Mühlenscharrn“ mit Textteil (Anlage 2)
3. der Grünordnungsplan (Anlage 3)
4. die Bürgschaftsvordrucke (Anlage 4)
5. die Bewilligung für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten für Entwässerungsanlagen (Anlage 5)
6. Anforderungen an die Schlussvermessung (Anlage 6)

§ 3 Erschließungspflicht, Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1)
Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen.

(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.

(3)
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,

3. die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen,
 - Parkflächen,
 - Geh-/Fuß- und Radwege,
 - Straßenentwässerung,
 - Straßenbeleuchtung,
 - Straßenbegleitgrün,
 - Straßenbenennungsschilder,
 - Verkehrszeichen,
 - Lichtsignalanlage
4. die Herstellung der selbständigen öffentlichen Grünanlagen

im vorgenannten Umfang, soweit diese in der Genehmigungsplanung enthalten sind.

Die Genehmigungsplanung ist Bestandteil des Erschließungsvertrages vom 15.05.2009 und umfasst auch diesen Teil des Plangebietes.

(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.

§ 4 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.

Soweit die Erschließungsanlagen nicht die im Eigentum des Erschließungsträgers stehenden Grundstücke erschließen, erfolgt eine Kostenerstattung gemäß § 5.

(2)

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.

§ 5 Kostenregelung bei Fremdanliegergrundstücken

(1)

Das im Vertragsgebiet gelegene Grundstück mit der Bezeichnung Gemarkung Neumühle, Flur Nr. 2 Flurstück 90/12 steht im Eigentum privater Eigentümer (sog. Fremdanliegergrundstück).

In der Erfüllung dieses Vertrages wird das Fremdanliegergrundstück erschlossen.

Da der Erschließungsträger nicht berechtigt ist, von den Eigentümern des Fremdanliegergrundstücks einen Aufwendungsersatz zu erheben, erstattet die Stadt dem Erschließungsträger die für das Vorhaben entstandenen Kosten. Sie verpflichtet sich hierzu, die Fremdanlieger, sobald die gesetzlichen und satzungsmäßigen Voraussetzungen vorliegen, zu Erschließungsbeiträgen bescheidsgemäß heranzuziehen und unmittelbar nach Eingang der Beiträge sowie der Bestandskraft aller Beitragsbescheide an den Erschließungsträger abzuführen.

Die auf die Grundstücke des Erschließungsträgers für die jeweilige Abrechnung entfallenden Erschließungsbeiträge werden bei Entstehen der sachlichen Beitragspflicht gegen seinen Erstattungsanspruch verrechnet und gelten damit als abgelöst.

Bis zur Weiterleitung der entsprechenden Beiträge sind diese der Stadt zinslos durch den Erschließungsträger gestundet.

Die Erstattungspflicht der Stadt entfällt, wenn die Beitragserhebung nicht möglich oder nicht erfolgreich sein sollte. Die Stadt wird jedoch alle ihre rechtlichen Mittel der Beitragserhebung zeitnah und konsequent ausschöpfen.

Den gemeindlichen Eigenanteil gemäß § 129 Abs. 1 S. 3 BauGB trägt der Erschließungsträger.

(2)

Die Erstattung nach Abs. 1 setzt voraus, dass für die betroffenen Planstraßen B, E und F eine öffentliche Ausschreibung nach der VOB/A durchgeführt wurde und von einem Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellte Schlussrechnung mit den für die Anlagen dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen, Massenberechnungen und Bestandsplänen übergeben wurden. Die Abrechnung muss für Erschließungsanlagen und ggf. für Erschließungsabschnitte (nicht Bauabschnitte) getrennt erfolgen. Aus der jeweiligen anlagenbezogenen Abrechnung muss die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwands jeweils getrennt ersichtlich sein für:

- Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
- Fahrbahn
- Parkflächen
- Gehwege
- Radwege
- kombinierte Geh- und Radwege
- Straßenbeleuchtung
- unselbstständige Grünanlagen (Straßenbegleitgrün)
- Straßenentwässerung
- Planungs- und Bauleitung
- Vermessung, Vermarkung, Schlussvermessung
- Ingenieurkosten
- Erschließungsaufwand gem. § 128 Abs. 1 BauGB (Grunderwerbs-, Freilegungs- und Bereitstellungskosten).

Sollten der Stadt Schwerin Kosten (u. a. Verwaltungsaufwand) für die technische Prüfung der übergebenen Abrechnungsunterlagen entstehen und ist dieser durch die Stadt nachgewiesen und durch den Erschließungsträger anerkannt, werden die anerkannten Kosten mit dem Erstattungsanspruch des Erschließungsträgers verrechnet.

§ 6 Fertigstellung der Erschließungsanlagen und Maßnahmen

(1)

Die Erschließung erfolgt in einem Bauabschnitt und ist für den Zeitraum 2011 bis 2012 vorgesehen.

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 § 13 Abs.1a.

(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.

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.

§ 7 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. 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 (Anzahl für gesamtes Vertragsgebiet) Ausgleichsbäume auf öffentlichen Flächen für weitere zehn Jahre vom Erschließungsträger zu sichern.

§ 8 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, 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 notwendigen Verdingungsunterlagen (Ausführungsplanung und Leistungsverzeichnis) sowie 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 abmarkungswürdigen Grenzpunkte bei der Stadt.

§ 9 Baubeginn

Der Baubeginn bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt.

Die Zustimmung wird erst erteilt, wenn

- a) der Vertrag wirksam ist (§ 17),
- b) der Nachweis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (§ 11 Abs. 3) und
- c) die genehmigten Planungsunterlagen (§ 8 Abs. 2) vorliegen.

§ 10 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 Erschließungsarbeiten 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.

§ 11 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.

§ 12 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 Sachverständigen 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.

§ 13

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 gemäß der Anforderungen des § 5 Abs. 2 gesondert einzureichen.

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 6) 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 abmarknungswürdigen 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 Verkehrsflächen. 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.

§ 14 Sicherheitsleistungen

(1)

Nach Abnahme der Maßnahmen und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen gemäß der §§ 12 und 13 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 § 12 dieses Vertrages.

(2)

Die Bürgschaften sind auf dem Vordruck der Stadt auszustellen. Dieser liegt als Anlage 4 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

.....
Volker Bruns
Geschäftsführer

.....
Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin

.....
Robert Erdmann
Geschäftsführer

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

.....
Lutz Nieke
Werkleiter Schweriner Abwasserentsorgung (SAE)

.....
Ilka Wilczek
Werkleiter Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin (SDS)

Anlage 4

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 in €
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 Vorausklage 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 5Bewilligung

(Name und Anschrift des Grundstückseigentümers)

ich (Wir)

bewillige(n) und beantrage(n), auf dem (den) von derleitung 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 insgesamtMeter Breite eineleitung 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 demMeter 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.

Anlage 6

Anforderungen an die Straßenschlussvermessung

- Anschluss der Vermessung an das amtliche Lage- und Höhen-Bezugs-System. Topographische Aufnahme aller Details innerhalb des Aufnahmegebietes lage- und höhenmäßig.
Besonderer Wert ist hierbei auf die Erfassung der unterschiedlichen Befestigungsarten zu legen (kleinste Einheit: 1 m²).
- Darstellung der Liegenschaftsgrenzen (nachrichtlich nach Zahlenwerk).

Der Erschließungsträger lässt folgende Dokumente an Vermessungsschriften erstellen:

1. Straßenpläne im Maßstab 1 : 250 oder 1 : 500 (analog der Trassenpläne).
2. Die erfassten Straßenzüge sind mit einer durchlaufenden Stationierung zu versehen, bei der die Stationierungsangabe alle 50 m erfolgen soll. Weitere Stationierungsangaben sind nicht erforderlich. Die Stationierungslinie und die Stationierungszahlen sollen in **Blau** dargestellt werden.
3. Die Lieferung der digitalen Daten soll als SICAD-SQD-File oder strukturiertes DXF-File erfolgen. Die Strukturierung der digitalen Daten hat (soweit vorhanden) nach den jeweils gültigen Landesvorschriften für die ALK-gerechte Erfassung zu erfolgen.
4. Die Darstellung der Liegenschaftselemente (Gemarkungs- und Flurnamen, Flurstücksnummern, Gemarkungs-, Flur- und Flurstücksgrenzen) soll in der Farbe **Magenta** erfolgen.
5. Auf jedem Einzelblatt ist eine Legende der verwendeten Signatur- und Linienelemente darzustellen.

Als **Zeichenträger** für die Herausgabe der Straßenpläne ist Plotter-Film (beidseitig matt, mindestens 90 g) zu verwenden.

- Die Folienbelegung hat gemäß OSKA/OBAK/ZV-Aut M-V zu erfolgen; je Objekttyp/ -schlüssel ist nach Möglichkeit ein gesonderter Layer zu verwenden

- Benennung des Layers gemäß OSKA/OBAK M-V (z.B.: Layername "0010233" für Flurstücksgrenzen, etc.)

- Bei Verwendung von DXF-Blöcken : Blockbezeichnung möglichst gemäß OSKA/OBAK M-V (z.B.: "0643427" als Blockname für "Hydrant, oberirdisch").

Falls dies systemseitig nicht möglich oder zu aufwändig sein sollte, ist zumindest die Bereitstellung einer entsprechenden Auflistung der Blockreferenzen notwendig ("Block S58 = Hydrant, oberirdisch