

Zwischen

(Stand 29.09.2014)

der Stadt Schwarzenbek, vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Ute Borchers-Seelig

- nachfolgend Stadt genannt -

und der WBS Vierzigste Wohnungsbau GmbH & Co.KG

, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thede

- nachfolgend Erschließungsträgerin genannt -

wird folgender

Erschließungsvertrag

geschlossen.

Präambel

Die Erschließungsträgerin hat sich das Grundstück mit Kaufvertrag vom _____ vertraglich gesichert. Es handelt sich um die Flur 4 Flurstück 170 , Gemarkung Schwarzenbek, Flurstück 9.754 m² groß.

Der Bebauungsplan 54 ist rechtskräftig und wird Vertragsgrundlage. Die Erschließungsträgerin wird das Plangebiet auf eigene Kosten und Rechnung erschließen.

Dieses ist ein nicht unwesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt. Im GOP sind die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt, deren Herstellung innerhalb des B-Planes durch die Erschließungsträgerin erfolgt.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Die Stadt überträgt gem. § 124 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der Erschließungsträgerin die Erschließung der im Bebauungsplan 54 festgesetzten Teilflächen. Das Erschließungsgebiet ergibt sich aus der **Anlage 1**.

(2) Die Erschließung im Sinne des Abs. 1 umfasst die Herstellung

- (a)** der im Bebauungsplan 54 (Anlage 1) festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen einschließlich Beleuchtung und der im anliegenden Erschließungsplan kenntlich gemachten öffentlichen Wegeabschnitte.
- (b)** der gesamten öffentlichen Entwässerungsanlagen im Erschließungsgebiet,
- (c)** der öffentlichen Grünanlagen im Erschließungsgebiet
- (d)** des Kinderspielplatzes

- (e) der öffentlichen, befestigten Fuß- und Radwege einschl. Beleuchtung
- (f) der Erschließung des Baugebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikation (Breitband) und Gas (alternativ Fernwärme)

(3) Die Erschließungsträgerin übernimmt die Entwurfs- und Ausführungsplanung für die vorgenannten Erschließungsmaßnahmen auf ihre Kosten.

(4) Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist ebenfalls Gegenstand dieses Vertrages. Die Erschließungsträgerin wird hierzu eine separate Vereinbarung mit den Stadtwerken Schwarzenbek treffen.

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahme gilt im Übrigen der als **Anlage 2** beigefügte „Baustandard für die öffentlichen Erschließungsanlagen“.

§2

Unterlagen für die Erschließung

(1) Die Erschließung ist aufgrund folgender Unterlagen durchzuführen:

- a) der in § 1 genannten **Anlagen 1 und 2**
- b) der im Auftrag der Erschließungsträgerin durch das Ingenieurbüro ? in Abstimmung mit der Stadt zu erstellenden straßen- und entwässerungstechnischen Entwurfs- und Ausführungspläne,
- c) der im Auftrag der Erschließungsträgerin durch das Ingenieurbüro ? zu erstellenden Bauzeitenpläne für die im Rahmen dieses Vertrages herzustellenden Maßnahmen,
- d) der im Auftrage der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt zu erstellenden Entwurfs- und Ausführungspläne für die öffentlich zugänglichen Grünanlagen und den Kinderspielplatz.

Alle vorgenannten Planzeichnungen sind der Stadt spätestens 2 Wochen vor der Vergabe zur Zustimmung vorzulegen. Etwaige spätere Änderungen oder Abweichungen von der Entwurfsplanung werden der Stadt zur Kenntnis und Zustimmung zugeleitet. Auf Anordnung der Stadt wird die Erschließungsträgerin gesonderte Detailpläne anfertigen.

(2) Die in Abs. 1 genannten Unterlagen wird die Erschließungsträgerin in einer Mappe zusammenfassen, nach einem beizufügenden Inhaltsverzeichnis ordnen und mit der Aufschrift

„Erschließung des Baugebietes 54“

versehen.

Diese Mappe wird der Stadt in zweifacher Ausfertigung vor Beginn der Erschließungsarbeiten zur Verfügung gestellt. Es ist außerdem ein digitaler Datensatz zu liefern.

§ 3

Leistungen der Erschließungsträgerin

(1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die in § 1 Abs. 2 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungseinrichtungen auf ihre Kosten und Rechnung herstellen zu lassen. Sie trägt auch den städtischen Eigenanteil. Die Stadt erklärt hierzu, dass es sich hierbei um eine zusätzliche Erschließungsmaßnahme handelt, die sie bei eigener Kostenbeteiligung zum gegenwärtigen Zeitpunkt und in absehbarer Zukunft nicht durchführen könnte.

(2) Der Erschließungsträgerin obliegt die Gesamtkoordinierung. Hierzu gehört auch die Abstimmung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen mit den Versorgungsträgern für den rechtzeitigen Einbau der Gas- (alternativ Fernwärme-) und Wasserleitungen sowie der Strom- und Glasfaserkabel.

Die Erschließungsträgerin wird den im Auftrage privater Bauherren tätigen Hochbauträgern nach Übergabe der Baufelder an diese auf Anforderung Unterlagen über Ausbauprofile und weitere Einzelheiten der Erschließungsanlagen zur Verfügung stellen.

(3) Die örtliche Bauleitung bei der Durchführung der Maßnahmen nach § 1 Abs. 2 obliegt der Erschließungsträgerin, sie bedient sich hierzu Fachingenieurbüros. Die Bauleiter sind der Stadt vor Baubeginn schriftlich namentlich zu benennen.

(4) Nach § 35 des Landeswassergesetzes bedarf der Bau von Regenwasserbehandlungsanlagen einer Genehmigung. Die erforderlichen Antragsunterlagen wird die Erschließungsträgerin an die untere Wasserbehörde richten. Mit dem Bau der Entwässerungsanlagen wird die Erschließungsträgerin erst beginnen, wenn die wasserrechtliche Genehmigung bzw. vorzeitige Baubeginnerlaubnis der Stadt vorliegt.

(5) Für die nach § 2 Abs. 1 Buchst. b) zu erstellenden Entwurfs- und Ausführungspläne wird die Erschließungsträgerin die erforderlichen Baugrunduntersuchungen durchführen lassen. Sie werden Bestandteil der Unterlagen nach § 2 Abs. 2. Sollten im Zuge von Erdbautätigkeiten organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Konsistenz u. ä.) auftreten, wird die Erschließungsträgerin die Tätigkeiten unverzüglich einstellen und den Bereich Umweltschutz informieren.

(6) Die für die Beleuchtungsanlagen zu verwendenden Bauteile müssen dem für die öffentliche Beleuchtung in Schwarzenbek gültigen technischen Standard bzw. den daraus abgeleiteten Angaben des Bereiches Verkehr entsprechen. Sie sind vor der Ausschreibung mit der Tiefbauabteilung der Stadt Schwarzenbek abzustimmen.

(7) Die Lage der Schmutzwasserentwässerungsanschlussleitungen ist seitens der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Abwasser festzulegen.

Damit die erforderlichen Schmutzwasseranschlussleitungen in der Örtlichkeit sachgerecht verlegt werden können, wird die Erschließungsträgerin dem ausführenden Unternehmen die entsprechenden Grundstückskoordinaten vor Ausführung zur Verfügung stellen. Für öffentliche flächenbezogene Entwässerungsanlagen sind eigenständige Flurstücke zu bilden.

(8) Nach Herstellung der Erschließungsanlagen (§ 1 Abs. 2 und 4) sind vor der vertragsgemäßen Übergabe (§ 6) der von der Stadt Schwarzenbek zu übernehmenden Anlagen an diese als zukünftig Unterhaltungspflichtiger zu übergeben:

- a) Papierpläne im Maßstab 1 : 500 mit Darstellung der Erschließungsanlage und der Sichttopographie in dieser nach Ausbauende,

- b) ein Lageplan (M 1:500), aus dem Verlauf und Lage der Beleuchtungskabel hervorgehen.
- c) die Bestätigung durch die ausführende Baufirma, dass die Beleuchtungsanlagen VDE-gerecht installiert worden sind und die Funktionsprüfung keinerlei Mängel ergeben hat,
- d) eine Grenzbescheinigung, aus der hervorgeht, dass keine Grenzverletzung bzw. –überbauung erfolgte. Die Vermessungsarbeiten sind ausschließlich von der Katasterverwaltung oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auszuführen. Für die Vermessungsarbeiten, deren Umfang, die Strukturierung der Daten und die Übergabeform der Vermessungsergebnisse sind die „Vorläufigen Standards für die Erstellung und Ausgestaltung der Digitalen Stadtgrundkarte (DSGK) der Stadt mit den Anlagen A bis C in der jeweils aktuellsten Fassung bindend.
- e) Bestandspläne der öffentlichen Entwässerungsanlagen u. a. mit den UTM-Koordinaten und NN-Höhen des Schachtdeckels, des Schachtmittelpunktes und der anschließenden Anschlusssohlen als pausfähige Unterlagen- und als ISY-Bau-Daten.
- f) Papierpläne in dem Kartenblatt der entsprechenden Stadtgrundkarten nur mit der Darstellung der Sielschächte, der Punktnummern und NN-Höhen der Oberkante Schachtdeckel. Die Schachtpunktnummern werden von den Entsorgungsbetrieben vergeben und den Ingenieuren zur Verfügung gestellt. Die Vermessungsarbeiten sind ausschließlich von der Katasterverwaltung oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auszuführen.
- g) Papierpläne im Maßstab 1 : 500 mit Darstellung der Grünanlagen und der Sichttopographie (Bäume, Spielgeräte, Schachtdeckel etc.) in dieser nach Ausbauende. Die Zeichnungen werden zusätzlich auf CD-ROM und die UTM-Koordinaten im ASCII-Format geliefert. Sofern technische Teilabnahmen vorgenommen werden, sind die aufgeführten Unterlagen auf die zur Übernahme vorgesehenen Erschließungsteile zu beschränken. Sämtliche Pläne wie. z.B. Lageplan, Entwässerungsplan, Beleuchtungsplan etc. sind zudem als Dateien in den Formaten dxf und dwg zur Verfügung zu stellen.

(9) Ferner werden von der Erschließungsträgerin die an die Baufirmen gezahlten Herstellungskosten, getrennt nach Gewerken, der Stadt bzw. den Stadtwerken schriftlich aufgegeben, und zwar jeweils getrennt für die in § 1 Abs. 2 a) bis f) genannten Anlagen.

(10) Über etwaige Abweichungen bzw. Änderungen in der Bauausführung sowie Besprechungen werden von der Erschließungsträgerin Protokolle angefertigt und der Stadt zur Kenntnis zugeleitet.

(11) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Fertigstellung nachstehend aufgeführter Baustufen zur Überprüfung schriftlich zu melden und über die Überprüfung Protokolle anzufertigen:

- a) zu jeder Druckprüfung der Entwässerungsleitungen
- b) nach Fertigstellung der Auskofferungsarbeiten
- c) nach Einbau des Frostschutzkieses

d) nach Einbau der bituminösen bzw. hydraulisch gebundenen Tragschicht

Die Stadt hat das Recht, bei Ausführungs- oder Qualitätsmängeln der jeweiligen Bauteile bzw. außerhalb der vorgenannten Baustufen Mängelbeseitigung oder Nachbesserung zu verlangen.

(12) Die gesicherte Erschließung kann erklärt werden, wenn die Erschließungsanlagen folgende Merkmale aufweisen:

- a)** öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind betriebsbereit hergestellt,
- b)** Unterbau und Tragschichten der Straßen für funktionsfähige Bauabschnitte sind vollständig erstellt,
- c)** Nachweis einer Vereinbarung zwischen Erschließungsträgerin und der Stadt, dass Flächen der Erschließungsträgerin bis zum öffentlichen Verkehrsraum durch die Allgemeinheit zum Zwecke der Erschließung genutzt werden dürfen, sofern die Widmung der Erschließungsanlagen zum Erreichen des Baugebietes auf den Flächen der Erschließungsträgerin noch nicht vollzogen ist.

(13) Für den Fall, dass öffentliche Entwässerungsanlagen bzw. Trinkwasseranlagen auf privaten Flächen verlegt werden, sind diese durch eine Baulast und beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt zu sichern. Die Verpflichtungs- und Eintragungserklärungen sind vorab mit dem Eigenbetrieb Abwasser bzw. den Stadtwerken Schwarzenbek GmbH abzustimmen.

(14) Die Erschließungsträgerin wird bis zur Übergabe an private Bauherren alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Gas-, Strom-, Wasser- und Glasfaserleitungen im öffentlichen Straßenraum verlegen sowie die Schmutzwasserleitung ca. 1 m auf die jeweiligen Grundstücke vorstrecken. Zum Zeitpunkt der Übergabe an private Bauherren müssen Unterbau und Tragschichten der Erschließungsanlagen sowie die zugehörigen (ggfs. zunächst provisorischen) Beleuchtungsanlagen hergestellt und die Anlagen verkehrssicher begehbar sein.

(15) Die Erschließungsträgerin wird verkehrsrechtliche Anordnungen auf ihre Kosten befolgen. Die Aufstellung von Verkehrsschildern und Anbringung von Straßenbenennungsschildern sowie Straßenmarkierungen werden von der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt vorgenommen. Die Kosten trägt die Erschließungsträgerin.

(16) Die Grundstücke im Erschließungsgebiet waren bisher entwässerungstechnisch noch nicht erschlossen. Da mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahme für die Stadt kein Aufwand im Sinne von § 127 BauGB sowie § 8 KAG des Landes Schleswig-Holstein verbunden ist, entsteht keine sachliche Beitragspflicht (einschließlich Kanalbaubeiträge) für die vorgesehenen Maßnahmen. Dies gilt nicht für Anschlusskostenbeiträge.

(17) Nach Herstellung der Erschließungsanlagen (§ 1 Abs. 2) wird die Erschließungsträgerin nach örtlicher Abstimmung mit der Stadt die katasteramtliche Vermessung gemäß Ausbauzustand auf ihre Kosten veranlassen. Bei der Festsetzung neuer Grenzen werden die Grenzsteine bzw. Grenzmarken bündig zu der nach Ausbauende geplanten Geländehöhe gesetzt.

(18) Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) soll die Gemeinde bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen.

Die Erschließungsträgerin wird sich vor Beginn der Planung des Kinderspielplatzes, der sich hinsichtlich des Ausstattungsstandards an vergleichbaren öffentlichen Spielplätzen in Schwarzenbek orientieren wird, an die Stadt wenden, damit das Verfahren der Beteiligung dort festgelegt wird und eine entsprechende Abstimmung erfolgt.

(19) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Unterzeichnung des Erschließungsvertrages mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen und diese innerhalb von 9 Monaten – gerechnet vom Beginn der Arbeiten an – soweit abzuschließen, dass für die einzelnen Grundstücke Baufreiheit erklärt werden kann. Die Erschließungsträgerin wird die Bauentwürfe spätestens 6 Wochen nach Unterzeichnung des Erschließungsvertrages vollständig und formgerecht zur Genehmigung bei der Stadt Schwarzenbek vorlegen.

(20) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich weiter, mit den Bauarbeiten für die Versorgungseinrichtungen so rechtzeitig zu beginnen, dass diese mit Bezugsfertigkeit der ersten Neubauten betriebsbereit hergestellt sind. Die Erschließungsträgerin wird – sofern die Nutzer bzw. Nutzung feststehen - die entsprechenden Bauanträge spätestens 6 Wochen nach Unterzeichnung des Erschließungsvertrages bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde formgerecht und vollständig einreichen.

§ 4

Leistungen der Stadt

(1) Die Stadt führt notwendige Änderungen des Bauleitplanverfahrens auf Kosten der Erschließungsträgerin durch.

(2) Der Eigenbetrieb der Stadt stellt die Entwässerungsanlagen (für SW) der äußeren Erschließung zur Verfügung.

(3) Mit der Erfüllung dieses Vertrages entfallen alle Forderungsrechte der Stadt auf Erhebung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen bezogen auf die Flächen des Bebauungsplanes 54 gemäß **Anlage 1**, die im Rahmen dieses Erschließungsvertrages durch die Erschließungsträgerin erschlossen werden.

(4) Soweit die Stadt berechtigt ist, für spätere Erneuerungen, Erweiterungen oder Verbesserungen der Erschließungsanlagen Beiträge zu erheben, werden diese eventuellen künftigen Forderungsrechte von diesem Vertrag nicht berührt.

§ 5

Gefahrtragung und Mängelhaftung, Unterhaltungslast

(1) Die Erschließungsträgerin sichert zu, dass auf den Flächen für Erschließungsanlagen keine Altablagerungen vorhanden sind. Sollten dennoch Altablagerungen festgestellt werden, wird die Erschließungsträgerin diese auf ihre Kosten unverzüglich entsorgen.

(2) Die Erschließungsträgerin haftet für die fachtechnisch einwandfreie Ausführung sämtlicher Baumaßnahmen.

(3) Beschädigungen an den Erschließungsanlagen (vgl. § 1 Abs. 2), die vor der Abnahme durch die Stadt eintreten sowie sämtliche Schäden, die in ursächlichem Zusammenhang mit der Erstellung der Erschließungsanlagen an den vorhandenen Verkehrsanlagen entstehen, sind von der Erschließungsträgerin auf ihre Kosten zu beseitigen. Bis zur Übergabe der Er-

schließungsanlagen obliegt der Erschließungsträgerin die ordnungs- und sachgemäße Unterhaltung sämtlicher Erschließungsanlagen unter Beachtung der besonderen Regelungen in § 6.

Den störungsfreien Betrieb und die Wartung der Schmutz- und Regenwasserleitungen einschließlich der Hausanschlüsse von der Inbetriebnahme bis zur Übergabe an den Eigenbetrieb der Stadt wird die Erschließungsträgerin durch entsprechende Aufträge an eine Fachfirma sicherstellen. Die Erschließungsträgerin benennt die beauftragte Firma namentlich vor der Inbetriebnahme.

(4) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Stadt bis zur Übergabe der Erschließungsanlagen an diese von allen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Durchführung der Erschließung oder im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht - dazu gehören auch die Straßenreinigung, Schneeräumung und die Beseitigung von Eisglätte - freizuhalten. Wenn die Erschließungsträgerin diese Verpflichtungen nicht erfüllt und Dritte die Stadt deshalb wegen Schadenersatz in Anspruch nehmen, wird die Erschließungsträgerin die Stadt von allen Forderungen freihalten. Die Erschließungsträgerin wird sich zur Deckung solcher Risiken gegen Haftpflicht versichern.

(5) Die Wartung und die Instandhaltung der ggfs. vorläufigen Beleuchtungsanlagen sowie deren Verbrauchskosten werden bis zur Übergabe an die Stadt von der Erschließungsträgerin sichergestellt bzw. übernommen.

Längstens 14 Tage vor Übergabe der Beleuchtungsanlagen an die Stadt wird die Erschließungsträgerin die Beleuchtungsanlagen endgültig herstellen lassen.

(6) Die Inbetriebnahme der Beleuchtungsanlagen durch die Stadt erfolgt mit der Übergabe der Verkehrsanlagen. Bis zu diesem Zeitpunkt hält die Erschließungsträgerin die Stadt von allen Betriebs- und Unterhaltungskosten frei.

(7) Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, technische Teilabnahmen für von ihr betriebsbereit hergestellte Erschließungsanlagenteile innerhalb eines Monats nach Fertigstellungsanzeige zu verlangen.

(8) Kommt die Erschließungsträgerin ihrer Verpflichtung, die bei der Übergabe gerügten und anerkannten Mängel innerhalb einer von der Stadt festzusetzenden angemessenen Frist und Nachfrist zu beseitigen, nicht nach, ist die Stadt berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin zu veranlassen. Sollten sich die Parteien nicht über die Bewertung eines Mangels einigen können, kann jede Partei die Begutachtung durch einen von der IHK Lübeck zu benennenden vereidigten Sachverständigen verlangen. Dessen Schiedsgutachten ist für beide Parteien verbindlich. Die durch die Einschaltung des Sachverständigen entstehenden Kosten trägt die Partei, zu deren Ungunsten die Entscheidung des Sachverständigen ausfällt.

(9) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB, die Fristen betragen 4 Jahre. Sie beginnen mit der jeweiligen Abnahme durch die Stadt. Die Haftung der Erschließungsträgerin gegenüber der Stadt endet mit Ablauf der Gewährleistungsfrist.

§ 6

Übergabe

(1) Bis zur Übergabe der Planstraße sowie der befestigten Wege ist die Erschließungsträgerin verantwortlich für deren Verkehrssicherheit. Die Übergabe an die Stadt erfolgt, wenn 80 % der anliegenden Grundstücke bebaut sind, spätestens aber am .2016.

Ab Übergabe werden die vertragskonform hergestellte Planstraße und befestigten Fuß- und Radwege nebst öffentlicher Stellplätze und Beleuchtung / Beschilderung von der Stadt in ihre Unterhaltspflicht übernommen und für den öffentlichen Verkehr gewidmet, unabhängig vom Bebauungsstand der anliegenden Bauflächen. Die Erschließungsträgerin wird bis zur Übergabe die Verkehrssicherungspflicht in der Weise wahrnehmen, wie es dem Bereich Verkehr üblicherweise obliegt. Sie kann sich dafür Dritter bedienen.

(2) Die Übergabe der Verkehrsanlagen wird die Erschließungsträgerin schriftlich beantragen. Den Zeitpunkt der Übergabe der Verkehrsanlagen an die Stadt stimmen die zuständigen Bereiche nach Vorliegen aller in diesem Vertrag genannten Unterlagen mit der Erschließungsträgerin unter Berücksichtigung der im Abs. 1 getroffenen Regelungen ab.

(3) Gemäß Bebauungsplan sollen die herzustellenden Verkehrsanlagen als öffentliche, im Gemeingebrauch stehende verkehrsberuhigte Verkehrsflächen festgesetzt werden. Hierzu ist ein Verwaltungsverfahren, die sog. Widmung gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes für Schleswig-Holstein (StrWG), erforderlich, welche ca. 6 Monate von der Einleitung bis zur Rechtswirksamkeit dauert.

(4) Unbeschadet vorstehender Regelungen wird die Erschließungsträgerin daher ca. 3 Monate vor der geplanten Übergabe von zu widmenden Erschließungsanlagen der Stadt den geplanten Übergabetermin ankündigen, damit die Widmung etwa zeitgleich mit der Übernahme der betreffenden Anlagen eintritt. Die Erschließungsträgerin erklärt sich mit dieser Vorgehensweise ausdrücklich einverstanden.

Sofern ein Dritter noch Eigentümer künftiger Erschließungsflächen ist, ist gemäß § 6 Abs. 3 StrWG die Zustimmung des Eigentümers / der Eigentümerin und des sonst zur Nutzung dinglich Berechtigten des „der Straße dienenden Grundstückes“ erforderlich.

Die Erschließungsträgerin wird das schriftliche Einverständnis des jeweiligen Eigentümers und dinglich Berechtigten zur Widmung der/des für Erschließungsflächen in Anspruch genommenen Flurstücke(s) einholen und der Stadt rechtzeitig, spätestens 3 Monate vor der geplanten Übergabe der jeweiligen Erschließungsanlagen an die Stadt, vorlegen.

(5) Sofern Überbauungen gem. § 7 Abs. 2 stattgefunden haben, erfolgt die Übernahme nicht vor Auflassung der betreffenden Flächen an die Stadt. Nachdem die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, soll die Übergabe innerhalb von vier Wochen stattfinden.

(6) Bis zur Übergabe wird die Erschließungsträgerin die Abschreibungsunterlagen für die Flächen gem. § 7 Abs. 1 dem Notar zur weiteren Veranlassung zuleiten.

(7) Von der Übergabe werden die vom Erschließungsträger zu erbringenden Leistungen der Garantiepflege der Anpflanzungen nicht berührt.

(8) Vor der Übergabe sind die öffentlichen Entwässerungsleitungen zu spülen. Der technische Zustand der Leitungen ist durch eine nicht über zwei Monate alte TV-Untersuchung nachzuweisen.

(9) In sich abgeschlossene funktionsfähige Teilbereiche der Erschließungsanlagen können unter Berücksichtigung vorstehender Absätze auf schriftlichen Antrag an die Stadt übergeben werden.

§ 7

Eigentumsverschaffung für die Stadt

(1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die nachfolgend bezeichneten Erschließungsanlagen unentgeltlich und kosten-, pfand-, lasten- und nutzungsfrei der Stadt zu übereignen: die Straße und die befestigten Wege. Weiter alle öffentlichen Stellplätze, Pflanzinseln im Bereich der öffentlichen Straße, Verkehrsschilder und Beleuchtungseinrichtungen sowie sämtliche Anlagen zur Entwässerung öffentlicher Oberflächen. Weiter gehören dazu sämtliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung ab jeweiligem Übergabeschacht. Die Übereignung der genannten Flächen erfolgt durch einen noch zu schließenden Grundstück-süberlassungsvertrag. Die Kosten dafür trägt die Erschließungsträgerin. **Nicht übereignet werden die Grünanlagen incl. des Spielplatzes.** Hierüber wird die Erschließungsträgerin mit den künftigen Erwerbern separate Vereinbarungen treffen.

Die erforderlichen Grundbuchregelungen sind von der Erschließungsträgerin auf ihre Kosten umgehend zu veranlassen, wenn sämtliche durch die Erschließungsträgerin auszubauenden Anlagen einschließlich Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages hergestellt und der Stadt übergeben sind.

(2) Die Erschließungsträgerin wird die Pfandfreimachung, die Freimachung von Nutzungsrechten Dritter und die nutzungsfreie Übergabe auf ihre Kosten veranlassen. Die Erschließungsträgerin wird alle Käufer von bebauten bzw. unbebauten Baugrundstücken vertraglich verpflichten, im Falle von Überbauungen durch Erschließungsanlagen diese Flächen unentgeltlich an die Stadt zu übereignen. Alle hiermit verbundenen Kosten trägt die Erschließungsträgerin. Ferner wird sie die Auflassung für Baugrundstücke erst erklären, wenn durch Vermessung feststeht, dass keine Überbauungen stattgefunden haben.

(3) Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung von in Abs. 1 genannten Teilflächen, sofern sie noch nicht der Stadt gehören, sollen auf erstes Anfordern der Stadt Auflassungsvormerkungen in die für Erschließungsflächen anzulegenden Grundbücher an erster Rangstelle eingetragen werden. Die zur Anlegung der Grundbücher erforderlichen Unterlagen wird der Notar unverzüglich nach Eingang der Vermessungsunterlagen sowie nach Aufforderung durch die Stadt dem Grundbuchamt vorlegen.

(4) Die Erschließungsträgerin bewilligt und die Stadt beantragt, die in Abs. 3 bezeichneten Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung der in der Planzeichnung und im Absatz 1 beschriebenen Grundstücksflächen in die Grundbücher gem. Abs. 3 zugunsten der Stadt einzutragen. Der beurkundende Notar wird beauftragt, die vorstehenden Anträge nach Eingang der Vermessungsunterlagen und, sofern die Stadt die Eintragung der Auflassungsvormerkungen schriftlich verlangt, unverzüglich beim Grundbuchamt einzureichen.

(5) Der beurkundende Notar wird beauftragt, alle zum Abschluss und zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen zu beschaffen.

§ 8

Sonstige Vereinbarungen

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, in die mit den einzelnen Erwerbern über die Wohnbaugrundstücke abzuschließenden Kaufverträge Regelungen aufzunehmen, die die Pflege und den Unterhalt sämtlicher Grünanlagen, des Spielplatzes und aller weiteren Pflanzflächen im öffentlichen Bereich sicherstellen. Insofern bilden die Erwerber dieser Grundstücke eine Eigentümergemeinschaft. Die Pflege – und Unterhaltsverpflichtung der Eigentümergemeinschaft erstreckt sich darüber hinaus auf die in das Eigentum der Stadt zu überführenden Pflanzflächen im Straßenraum.

Die Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft ist auf die jeweiligen Rechtsnachfolger mit der Maßgabe zu übertragen, dass auch diese ihre Rechtsnachfolger in gleicher Weise verpflichten.

Die Erwerber der Wohnbaugrundstücke sind zu verpflichten, ab dem Monatsersten, der mindestens 6 Monate nach dem jeweiligen Beurkundungstermin liegt, monatlich einen in der Höhe noch festzulegenden Betrag in eine zunächst vom Erschließungsträger zu führende Gemeinschaftskasse einzuzahlen und eine entsprechende Einzugsermächtigung zu erteilen. Über die Verwendung dieser Beträge entscheidet die Gemeinschaft aller Grundstückseigentümer auf einer jährlich einzuberufenden Versammlung.

Es ist ein Beirat mit 3 Mitgliedern zu wählen, der berechtigt wird, im Einzelfall über Reparatur – und Pflegemaßnahmen bis zu einem Auftragswert von 1.500,00 € netto zu entscheiden. Die Verwaltung obliegt zunächst der Erschließungsträgerin. Sie kann einen Verwaltervertrag mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2016 mit einem externen Verwalter ihrer Wahl abschließen und dessen Kosten aus den vorstehend beschriebenen Einnahmen bestreiten. Danach entscheidet die Eigentümergemeinschaft über die Beauftragung.

Die vorstehenden Verpflichtungen sind an 1. Rangstelle in Abteilung II des Grundbuches einzutragen. Die Erschließungsträgerin ist in den Kaufverträgen ausdrücklich zu bevollmächtigen, die entsprechenden Grundbuchanträge zu stellen.

§ 9

Sicherheitsleistungen

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt innerhalb von 4 Wochen nach Unterzeichnung des Erschließungsvertrages eine unbefristete selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft einer deutschen Bank in Höhe von € (Betrag wird nachgewiesen, ggfs. angepasst) zu übergeben. Die Stadt entlässt den Bürgen aus der Haftung gemäß Baufortschritt in Höhe der tatsächlich erbrachten und bezahlten Bauleistungen unter Berücksichtigung eines Sicherheitseinbehaltes in Höhe von 10 % der Bürgschaft. Dieser Einbehalt ist nach Gesamtfertigstellung und Übergabe der Erschließungsanlagen an die Stadt Zug um Zug gegen Aushändigung einer Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Bürgschaftssumme zurück zu gewähren.

§ 10

Vertragsstrafen

Die Erschließungsträgerin wird mit den bauausführenden Firmen bei Auftragserteilung Ausführungsfristen und für den Fall der selbstverschuldeten Fristüberschreitung Vertragsstrafen vereinbaren.

§ 11

Kosten des Vertrages

Sämtliche mit diesem Vertrag und seiner Erfüllung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Erschließungsträgerin, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes bestimmt wird. Jede Partei trägt ihre eigenen Rechtsberatungskosten.

§ 12

Übergang auf Rechtsnachfolger

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Erwerber von Grundstücken im Geltungsbereich des B-Planes 54 sind keine Rechtsnachfolger i. S. dieses Vertrages.

§ 13

Salvatorische Klausel, Erfüllungsort und Gerichtsstand

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages berührt werden. Das gleiche gilt, soweit es sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält.

(2) Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen und zur Ausfüllung der Lücke soll eine passende Regelung gelten, die - soweit rechtlich möglich - dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt haben würden, sofern sie beim Abschluss des Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

Dieses gilt auch, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung etwa auf einem im Vertrag vorgeschriebenen Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) beruht; es soll dann ein dem Gewollten möglichst nahe kommendes, rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) als vereinbart gelten.

(3) Erfüllungsort für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag ist Schwarzenbek. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Gerichtsstand für den öffentlich-rechtlichen Teil des Vertrages ist Schleswig und für den zivilrechtlichen Teil der Sitz der klagenden Partei.

§ 14

Rechtskraft

Dieser Vertrag tritt mit _____ in Kraft.

Schwarzenbek, den _____

Elmshorn, den _____

Unterschriften