

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Ventschow	Vorlage-Nr: VO/GV11/2017-0514 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Amt für Zentrale Dienste	Datum: 23.08.2017 Einreicher: Bürgermeister
<b>Beratung und Beschlussfassung zum Erschließungsvertrag B-Plan Nr. 3 "Am See Ventschow"</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum                      Gremium
Ö	04.09.2017      Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt
Ö	25.09.2017      Gemeindevertretung Ventschow

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Ventschow beschließt den in der Anlage befindlichen Erschließungsvertrag.

**Sachverhalt:**

Der neue Eigentümer möchte eine Erschließung vornehmen und die Übertragung der öffentlichen Verkehrsfläche sichern (einschließlich Spielplatz).

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n:**

- Erschließungsvertrag
- B-Plan Nr. 3

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Zwischen der **Gemeinde Ventschow**  
vertreten durch den Bürgermeister Dieter Voß  
und der ersten stellvertretenden Bürgermeisterin Frau Ute Schulz  
Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg,

- nachfolgend „die Gemeinde“ genannt -

und

**Herr Uwe August**  
Lindenallee 1, 19417 Jesendorf

- nachfolgend auch „Erschließungsunternehmer“ genannt -

wird nachstehender Erschließungsvertrag geschlossen:

## **§ 1** **Erschließungsauftrag**

1. Die Gemeinde überträgt dem Erschließungsunternehmer gemäß § 124 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v.29.07.2017, die Erschließung des in Abs. 3 bezeichneten Gebietes.
2. Der Erschließungsunternehmer verpflichtet sich, die Erschließung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach Maßgabe der folgenden Vertragsbestimmungen, der einschlägigen Rechtsvorschriften und der anerkannten Regeln der Technik und Baukunst durchzuführen. Das Erschließungsgebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Am See“. Der Bebauungsplan Nr. 3 ist in der Fassung der 1. Änderung als Anlage 1 beigefügt.
3. Der Erschließungsunternehmer wird die in der Anlage 1 rot umrandeten Flächen (Erschließungsvertragsgebiet) im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3 in der Fassung der 1. Änderung entsprechend den näheren Bestimmungen dieses Vertrages erschließen.
4. Regelungen über Fremdanliegergrundstücke trifft der Erschließungsunternehmer (z.B. durch Erwerb dieser Grundstücke) privatrechtlich.

## **§ 2** **Art und Umfang der Erschließung**

1. Die Art und der Umfang der Erschließung im Gebiet des B-Planes Nr. 3 „Am See“ richten sich.

1.1. nach den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 3 „Am See“ der Gemeinde Ventschow einschließlich seines Textteils und der Begründung (nach dem Stand bei Bekanntmachung des Bebauungsplans);

1.2. nach folgenden vom Erschließungsunternehmer vorzulegenden bzw. vorgelegten Plänen:

Erläuterungsbericht  
Übersichtslageplan  
Lageplan  
Höhenplan  
Ausbauquerschnitte  
Kostenberechnung  
Entwässerungslage- und Höhenpläne  
Wassertechnische Berechnungen  
Lage-, Höhen- und Bauwerksdetailpläne der Regenwasserrückhaltebecken  
Landschaftspflegerischer Begleitplan  
Leitungspläne  
Straßenbeleuchtungsplan

Die Pläne zu § 2 1.2. werden vom Erschließungsunternehmer nachgereicht, die Pläne bedürfen der Genehmigung der Gemeinde und einer baufachlichen Genehmigung.

2. Dem Erschließungsunternehmer obliegt die Herstellung folgender Erschließungsanlagen:

2.1. Öffentliche Erschließungsanlagen im Sinne von §§ 123, 127 Abs. 2 BauGB, insbesondere

2.1.1. zum Ausbau bestimmte Straßen (hier in der Anlage 1 grün gekennzeichnete Planstraßen) einschließlich aller Teileinrichtungen, selbständige Geh- und Radwege, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Straßenbegleitgrün,

2.1.2. ggfs. selbständige Grünanlagen, Regenwasserrückhaltebecken, Teiche Wasserläufe mit Anbindungen an die vorhandenen Vorfluter.

2.2. Leitungsgebundene Einrichtungen, Schmutzwasserkanalisation mit Hausanschlusskanälen.

Insoweit wird der Erschließungsunternehmer mit dem für die Abwasserbeseitigung zuständigen Zweckverband Wismar einen gesonderten Erschließungsvertrag abschließen.

2.3. Private Erschließungsanlagen im Sinne von § 123 BauGB, insbesondere zum Anbau bestimmte Straßen (hier die blau umrandet gekennzeichneten Planstraßen) einschließlich aller Teileinrichtungen, selbständige Geh- und Radwege, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Straßenbegleitgrün.

Auf die Herstellung der privaten Erschließungsanlagen im Sinne von § 123 BauGB finden die Bestimmungen der §§ 4, 5, 6 und 7 dieses Vertrages keine Anwendung.

3. Der Erschließungsunternehmer setzt sich rechtzeitig zur Herstellung aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Gas, Wasser, Strom etc.) mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern in Verbindung und lässt diese Einrichtungen auf seine Kosten herstellen.
4. Die Beschaffung und Aufstellung von Straßennamensschildern und Straßenverkehrsschildern hinsichtlich der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß Abs. 3 Ziffer 3.1.1. erfolgt durch die Gemeinde zu Lasten des Erschließungsunternehmers. Mit der Aufstellung der Straßenkatasterpläne und der Bestandspläne beauftragt der Erschließungsunternehmer das Vermessungsbüro Bauer oder ein anderes geeignetes Ingenieurbüro. Der Erschließungsunternehmer übergibt der Gemeinde Bestandspläne im Maßstab 1:500 spätestens bei der Schlussabnahme gemäß § 7 dieses Vertrages.

### **§ 3 Planung und Bauleitung**

1. Im Rahmen der Herstellungs- und Erschließungsverpflichtung verpflichtet sich der Erschließungsunternehmer entweder das von der Gemeinde vorgeschlagene Ingenieurbüro Hadan oder andere geeignete Ingenieurbüros für Tief- und Straßenbau bzw. Landschaftsplaner mit der Planung und der Bauleitung für die öffentlichen Erschließungsanlagen nebst Grünanlagen zu beauftragen. Beauftragt der Erschließungsunternehmer nicht die von der Gemeinde vorgeschlagenen Ingenieurbüros bzw. Landschaftsplaner, ist die Gemeinde berechtigt, diese Fachplaner im Namen und auf Kosten der Erschließungsunternehmers mit der Kontrolle der Genehmigungs- und Ausführungsplanung und der Kontrolle der Bauausführung zu beauftragen. Die jeweilige Ausführungsplanung bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
2. Die Gemeinde ist berechtigt, jederzeit die vertragsgemäße Durchführung der Erschließungsarbeiten zu kontrollieren und, soweit für die vertragsgemäße Durchführung der Erschließungsarbeiten erforderlich, an den Baubesprechungen teilzunehmen. Der Erschließungsunternehmer verpflichtet sich, festgestellte Vertragswidrigkeiten unverzüglich zu beseitigen.

3. Der Erschließungsunternehmer verpflichtet sich, die wasserbehördlichen Genehmigungen für die Abwasseranlagen bei der Wasserbehörde einzuholen. Näheres regelt der Vertrag zwischen dem Zweckverband Wismar und dem Erschließungsunternehmer.

#### **§ 4 Durchführung und Erschließung**

1. Die Erschließungsanlagen müssen in Gestaltung und Ausstattung den von der Gemeinde vor Durchführung des Ausschreibungsverfahrens genehmigten Bau- und Ausführungsplänen entsprechen. Grundlage der Durchführung der Erschließung sind die VOB/B und VOB/C in der zurzeit gültigen Fassung.
2. Der Erschließungsunternehmer beauftragt ein Tiefbauunternehmen mit der Durchführung der Baumaßnahme, das dazu fachlich geeignet, zuverlässig und leistungsfähig ist. Vor der Auftragserteilung wird der Erschließungsunternehmer der Gemeinde eine Kopie des geprüften annehmbarsten Angebotes vorlegen. Die Auftragserteilungen für die öffentlichen Erschließungsanlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Gemeinde.
3. Der vom Erschließungsunternehmer nach billigem Ermessen festzulegende Baubeginn der Erschließungsarbeiten wird der Gemeinde rechtzeitig bekannt gegeben, spätestens 10 Tage vor Beginn der Bauarbeiten. Der Erschließungsunternehmer wird die Erschließungsanlagen gemäß Bauzeitenplan fertig stellen. Der Bauzeitenplan ist einen Monat nach Baubeginn vom Erschließungsunternehmer aufzustellen und der Gemeinde vorzulegen.
4. Der Erschließungsunternehmer verpflichtet sich, spätestens ein halbes Jahr vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen die Versorgungsunternehmen WEMAG, Zweckverband Wismar, Primagas und WEMACOM von der bevorstehenden Herstellung der Erschließungsanlagen in Kenntnis setzen, Leitungsbesprechungen durchzuführen, ihnen Ausführungspläne zur Verfügung zu stellen und darauf hinzuwirken, dass die von diesen Stellen in den Erschließungsflächen zu verlegenden Anlagen rechtzeitig hergestellt werden.
5. Für die Herstellung der Baumaßnahmen dürfen nur gütegesicherte Betonwaren verwendet werden.

Legt der Erschließungsunternehmer trotz zweimaliger erfolgloser Fristsetzung Material-/Prüfzeugnisse etc. nicht vor, kann die Gemeinde Materialprüfungen bei staatlich anerkannten Prüfinstituten auf Kosten des Erschließungsunternehmers veranlassen.

## **§ 5**

### **Übereignung öffentlicher Flächen und Zustimmung zur Widmung**

1. Soweit die Gemeinde nicht bereits Eigentümer der Erschließungsflächen ist, wird der Erschließungsunternehmer die Erschließungsflächen, auf denen sich öffentliche Erschließungsanlagen befinden, aufgrund eines besonders abzuschließenden notariellen Vertrages unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Gemeinde übereignen, sobald die Schlussabnahme erfolgt ist (§ 7) und die Flächen auf Kosten des Erschließungsunternehmers vermessen sind. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine rechtswirksame Verpflichtung zur Übereignung oder zum Erwerb der Erschließungsflächen nur durch einen notariellen Vertrag in der Form des § 311 b BGB begründet werden kann und deshalb durch diesen Vertrag nicht begründet werden soll.
2. Soweit die Gemeinde zum Zeitpunkt der endgültigen Herstellung und Übernahme der Erschließungsanlage noch nicht grundbuchmäßige Eigentümerin der in Abs. 1 genannten Fläche ist, stimmt der Erschließungsunternehmer hiermit einer Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 7 Abs. 3 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu. Die Widmung obliegt der Gemeinde.
3. Der im Bebauungsplan vorgesehene Radweg an der Landesstraße wird durch das Straßenbauamt errichtet. Der Erschließungsunternehmer erteilt hiermit die Bauerlaubnis. Nach Fertigstellung des Radweges erfolgt der Verkauf der beanspruchten Flächen an das Straßenbauamt.

## **§ 6**

### **Sicherheitsleistungen**

1. Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für die in § 2 genannten Maßnahmen (ausgenommen die Herstellung der privaten Erschließungsanlagen gemäß § 2 Abs. 2, Ziffer 2. 3 und 2.4) betragen ca. € 120.000 brutto
2. Der Erschließungsunternehmer übergibt der Gemeinde folgende unbefristete, selbstschuldnerische auf erstes Anfordern zahlbare Bürgschaften eines anerkannten deutschen Bankinstitutes:
  - 2.1. in Höhe von € 120.000 zur Sicherung der vertragsgemäßen Durchführung der Erschließung (ausgenommen die aufgrund des Vertrages mit dem ZVG gemäß Anlage 3 herzustellenden Erschließungsanlagen),
  - 2.2. in Höhe von 5 % der geprüften Schlussrechnungen für die Erfüllung der Gewährleistungsansprüche.
3. Die Bürgschaft zu Abs. 2 Nr. 1 ist bei Vertragsschluss vorzulegen. Sollten die Kosten gemäß Abs. 1 nach Vorliegen des Ausschreibungsergebnisses um mehr als 5 % steigen oder sinken, ist die Bürgschaftssumme anzupassen. Sie kann ferner nach entsprechender Herstellung der einzelnen Abschnitte reduziert werden, und zwar jeweils nach Durchführung der Schlussabnahme. Die Reduzierung der Bürgschaft ist

jedoch nur bis zu einem Restbetrag von 2 % der Bürgschaftssumme zu Abs. 2 Nr. 1 möglich. Die Bürgschaft wird bei Übergabe der Gewährleistungsbürgschaft gemäß Abs. 2 Nr. 2 zurückgegeben.

4. Die Bürgschaft zu Abs. 2 Nr. 2 ist der Gemeinde mit erfolgter Prüfung der Schlussrechnungen spätestens mit Zahlung auf die geprüften Schlussrechnungen vorzulegen. Die Sicherheitsleistungen werden freigegeben mit Ablauf der Gewährleistungsfrist. Soweit Ansprüche der Gemeinde zu diesem Zeitpunkt nicht erfüllt sind, wird sie den entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.
5. Der Erschließungsunternehmer tritt hiermit alle Ansprüche aus Gewährleistung erfüllungshalber an die Gemeinde ab (§ 7 Abs. 3 Satz 4). Die Gemeinde nimmt die Abtretung hiermit an. Soweit Gewährleistungsbürgschaften der Bauunternehmer durch die Abtretung der Gewährleistungsansprüche auf die Gemeinde übergehen, wird die Gemeinde im Austausch die eigenen Bürgschaften des Erschließungsunternehmers gemäß § 6.2.2 freigegeben, wenn Inhalt und Umfang sowie Dauer der übergegangenen Gewährleistungsansprüche der nach diesem Vertrag geschuldeten Gewährleistung entsprechen.

## **§ 7**

### **Übergabe der Straßen und sonstigen Erschließungsanlagen, Abnahmen und Gewährleistungen**

1. Der Erschließungsunternehmer verpflichtet sich, die hergestellten Erschließungsanlagen und sonstigen Einrichtungen unentgeltlich der Gemeinde zu übergeben.
2. Die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten zeigt der Erschließungsunternehmer der Gemeinde schriftlich an und vereinbart mit der Gemeinde, den ausführenden Unternehmen und dem Ingenieurbüro die Schlussabnahme.

Zu der Schlussabnahme wird – nach vorheriger Terminabsprache mit der Gemeinde – die Gemeinde zwei Wochen vor dem Abnahmetermin schriftlich durch den Erschließungsunternehmer geladen. An dem Abnahmetermin nehmen teil:

- der Erschließungsunternehmer,
- die Gemeinde,
- die Ingenieurbüros und
- die bauausführenden Firmen.

Vier Wochen vor Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist der ausführenden Unternehmen werden von dem Erschließungsunternehmer die Gemeinde, die bauausführenden Unternehmen sowie das Ingenieurbüro zur Gewährleistungsabnahme eingeladen.

Die Abnahmeergebnisse sind schriftlich in einem Abnahmeprotokoll – soweit erforderlich – mit Fristsetzung für die Mängelbeseitigung festzuhalten. Stellen sich Mängel heraus, müssen die Abnahmen ggf. wiederholt werden. Mit der

Schlussabnahme, Eigentumserwerb an den Erschließungsflächen und Übergabe der Bestandsunterlagen gemäß § 2 Abs. 4 übernimmt die Gemeinde die Erschließungsanlagen in Betrieb und Unterhaltung und geht die Verkehrssicherungspflicht auf die Gemeinde über.

3. Die Gemeinde bestätigt mit der Abnahme, dass die Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich zugesicherten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag geforderten Gebrauch aufheben oder mindern.

Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre – vom Tage der Schlussabnahme an gerechnet – vereinbart.

Mit der Abnahme gehen Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Erschließungsunternehmers aus Dienstleistungs-, Werk- und Lieferverträgen auf die Gemeinde über.

Mit der Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen durch die Gemeinde und Eingang der Gewährleistungsbürgschaft (§ 6 Abs. 2) sowie Übergabe eventueller Sicherheitsleistungen gegen Dritte hat der Erschließungsunternehmer die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Leistungen erfüllt.

4. Für Schäden, die durch den Baustellenverkehr im Zusammenhang mit den geplanten Bauvorhaben an den Straßen bis zur Schlussabnahme hervorgerufen werden, haftet jedenfalls der Erschließungsunternehmer.
5. Nach Fertigstellung und Prüfung der Abrechnungsunterlagen übergibt der Erschließungsunternehmer der Gemeinde ein Satz Ausfertigungen der Rechnungen und Abrechnungsunterlagen.

## **§ 8 Schlußbestimmungen**

1. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Schwerin zuständig.
2. Jede Änderung und Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, so sollen die nichtigen und anfechtbaren Klauseln durch solche wirksam ersetzt werden, die dem wirtschaftlichen Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommen. Im Übrigen wird die Wirksamkeit des Vertrages von der Unwirksamkeit oder Anfechtbarkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt.
4. Dieser Vertrag ist in 2 Originalen ausgefertigt.

5. Der Vertrag kann ganz oder teilweise nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde, die diese Zustimmung mit Auflagen und Bedingungen verbinden kann, an Dritte übertragen werden.
6. Der Erschließungsunternehmer trägt alle im Zusammenhang mit dem Zustandekommen, dem Abschluss und der Durchführung des Vertrages entstehenden bzw. bereits entstandenen Kosten einschließlich der Rechtsberatungskosten der Gemeinde.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag tritt mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung und zustimmendem Beschluss der Gemeindevertretung in Kraft, jedoch nicht vor Inkrafttreten des gem. § 2 Abs. 2 Ziff. 2.2 dieses Vertrages zwischen dem Zweckverband Wismar und dem Erschließungsunternehmer gesondert abgeschlossenen Vertrages oder eines Vertrages, der an seine Stelle tritt.

Ventschow, den .....

....., den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister,      stellvertretende Bürgermeisterin

