

**Entwurf 2018-16: Stadt Eberswalde-NEWE Projektentwicklung GmbH
Erschließungsvertrag
Urkundenrolle Nummer / 2018**

V e r h a n d e l t

zu Eberswalde, Danckelmannstraße 03,

am.

Vor mir,

Dirk Zieger

Notar in Eberswalde,

erschieden:

1. Frau Ruth Lange geb. Jolitz, geb. am 01. September 1954, dienstansässig 16225 Eberswalde, Breite Straße 41 - 44, hier nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als bevollmächtigter Vertreter handelnd für die

Stadt Eberswalde

die Vollmacht in Urschrift vorlegend, welche in Urschrift als Anlage beigelegt wird,

- nachstehend auch "**Stadt**" genannt -,

2. Herr Marcus Wendt, geb. am 10. Januar 1968, wohnhaft in 16225 Eberswalde, Alfred-Dengler-Str. 6, hier nicht handelnd im eigenen Namen, sondern für die

NEWE-Projektentwicklung GmbH
mit Sitz in Eberswalde,

inländische Geschäftsanschrift: 16225 Eberswalde, Alfred-Dengler-Str. 6,

- nachstehend auch "**Erschließungsträger**" genannt -.

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Nach Einsicht in das elektronische Handelsregister am heutigen Tag bescheinige ich, der unterzeichnende Notar, daß

- die GmbH unter der Firma: **NEWE-Projektentwicklung GmbH** mit Sitz in Eberswalde im HRB des Amtsgerichtes Frankfurt/Oder unter Nr.

und

- Herr Marcus Wendt als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer zur Vertretung der GmbH berechtigt ist.

Die Beteiligten erklärten:

Wir schließen folgenden

Erschließungsvertrag **gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB**

zum BPL Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend Center“

Präambel

Die Stadt und der Erschließungsträger sind übereingekommen, die ungenutzte Grundstücksfläche der ehemaligen Märkischen Elektrizitätswerke (MEW) an der Triftstraße im Stadtteil Westend einer Nachnutzung durch die Entwicklung eines Wohngebietes zuzuführen.

Die Vertragsparteien haben die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung für den Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ mit dem städtebaulichen Vertrag gemäß §11 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 08.12.2016 geregelt.

Der aus dem o.g. städtebaulichen Vertrag resultierende Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ Satzungsfassung vom 10.05.2017 (nachfolgend BPL genannt) ist Grundlage dieses Erschließungsvertrages. Die Planzeichnung des BPL ist als **Anlage 1** beigefügt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eberswalde das Grundstück Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Flurstücke 190/2, 2044 und 2249. Eigentümer dieses Grundstücks ist der Erschließungsträger.

Die Vertragsparteien werden sich bei der Durchführung des folgenden Vertrages gegenseitig unterstützen und seine Verwirklichung fördern. Dabei werden sie auf berechnigte Belange des anderen Vertragspartners Rücksicht nehmen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt überträgt auf Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit diesem Vertrag die ihr gem. § 123 BauGB obliegende Erschließung im Vertragsgebiet vollständig auf den Erschließungsträger.

- (2) Die Umgrenzung des Vertragsgebietes umfasst die in dem als **Anlage 2** dem Vertrag beigefügten Lageplan schwarz umrandeten Grundstücke
Der Geltungsbereich des BPL (Plangebiet) und das Vertragsgebiet sind nicht identisch. Das Vertragsgebiet ist gegenüber dem Geltungsbereich des BPL um das Grundstück Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Flurstück 2202 (Teilfläche) erweitert. Diese Teilfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Eberswalde und ist auf Grund

notwendiger Anpassungsarbeiten der neu herzustellenden Erschließungsstraße an die vorhandene Erschließungsstraße „Triftstraße“ mit einzubeziehen.

- (3) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsanlagen sind maßgebend
 1. die Satzungsfassung des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ (Stand 10.05.2017)
 2. die von der Stadt genehmigte Ausführungsplanung für die in § 2 genannten Erschließungsanlagen (**Anlage 3**)
- (4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages und seiner Anlagen.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherung zu übernehmen.
- (6) Für die gesicherte Versorgung mit Trinkwasser bzw. Entsorgung von Schmutzwasser ist der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWAE) zuständig. Mit diesem ist durch den Erschließungsträger ein gesonderter Vertrag zur Sicherstellung der vorgenannten technischen Anlagen abzuschließen. Der Vertrag ist bereits geschlossen. Er ist als **Anlage 4** beigefügt.
- (7) Für die Herstellung der übrigen Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB insbesondere zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Kabelfernsehen, Abfallentsorgung etc. sind durch den Erschließungsträger mit den entsprechenden Trägern Verträge abzuschließen, soweit diese Träger die jeweiligen Erschließungsmedien für das Plangebiet zur Verfügung stellen.

§ 2

Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die durchzuführende Erschließung in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Ausführungsplanung (**Anlage 3**) ergibt.
- (2) Die vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag durchzuführende Erschließung umfasst:
 1. die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
Die dabei durch Baufahrzeuge entstehenden Verschmutzungen der öffentlichen Gehweg- und Fahrbahnbereiche der Triftstraße sind durch den

Erschließungsträger regelmäßig zu reinigen und eventuelle Unfallquellen zu beseitigen.

2. die erstmalige Herstellung der zukünftig öffentlichen Straße, einschließlich
 - Fahrbahnen als Mischverkehrsfläche
 - bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, wie bspw. einfache Plateaupflasterung
 - Straßenbankette
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbeschilderung (Straßenbenennungsschilder, Verkehrsschilder)
3. Anpassungsarbeiten im Bereich Triftstraße
 - Einmündung der Wohnstraße als fahrdynamisch wirksame Teilaufpflasterung mit Rampenneigung und durchgehenden Laufband herstellen
4. die erstmalige Herstellung der zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Haus- und Grundstücksanschlüsse bis zu den Grundstücksgrenzen nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausführungsplanung (**Anlage 3**),
5. die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen **und** privaten Flächen (siehe auch § 11),
6. die Koordination der erstmaligen Bereitstellung von Vorrichtungen für Versorgungsleitungen im Vertragsgebiet für:
 - private Zufahrten und Zuwegungen
 - Elektrizität
 - Gas
 - Telekommunikation
 - Kabelfernsehen soweit vorgesehen
 - Abfallentsorgung soweit vorgesehen

Der Erschließungsträger und / oder die Stadt stellen die erforderlichen Flächen zur Verfügung. Soweit das jeweilige Versorgungsunternehmen für das Vertragsgebiet keine Versorgung zur Verfügung stellt, trifft den Erschließungsträger auch keine Leistungsverpflichtung.

§ 3

Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Planung (Entwurfs-/Ausführungsplanung), Durchführung (Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung und Objektbetreuung) sowie der

Abrechnung gem. HOAI für die gem. § 2 herzustellenden Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahmen nach diesem Vertrag bietet. Im Einvernehmen mit der Stadt ist der Abschluss eines Ingenieurvertrages mit der ibe Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde.

- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Rahmen des Erschließungsvertrages durchzuführenden Bauleistungen und Dienstleistungen gemäß den für öffentliche Auftraggeber geltenden Bestimmungen des Vergaberechts auszuschreiben.

Der Zustimmung durch die Stadt (Tiefbauamt) bedürfen

- die Leistungsverzeichnisse (vor deren Ausgabe)
- die Auswahl der eventuell aufzufordernden Bieter
- die Auftragserteilung

- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten für öffentliche Flächen sind einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage zu erteilen, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ 4

Baudurchführung

- (1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bis zum 31.12.2019 fertigzustellen. Hierbei handelt es sich um die Leistung, die sich aus der von der Stadt genehmigten Ausführungsplanung ergibt.
- (2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht, nicht rechtzeitig 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 Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers selbst auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzusteigen oder vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Fall sind die Regelungen nach § 7 anzuwenden.
- (3) Weitergehende Schadenersatzansprüche der Stadt bleiben davon unberührt.
- (4) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen (Gas, Elektro, Trink- und Schmutzwasser, Kabel für Telefon und Kabelfernsehanschluss)

für das Vertragsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen gem. § 2 nicht behindert wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Schmutzwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

- (5) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die Erschließungsanlagen zu betreten, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (6) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen 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. Es gilt § 4 Abs. (2) entsprechend.
- (7) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen herzustellen, soweit technisch erforderlich, und die vorgesehenen Straßen mindestens als Baustraßen anzulegen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor endgültiger Fertigstellung der Straßen durch den Erschließungsträger fachgerecht zu beseitigen.
- (8) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung durch die Stadt.

§ 5

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten bis zur Übernahme der mangelfrei abgenommenen öffentlichen Erschließungsanlagen trägt der Erschließungsträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt (siehe § 8) für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm

obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsarbeiten an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen auch Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- (3) Vor Beginn der Bauarbeiten hat der Erschließungsträger gegenüber der Stadt das Bestehen einer eigenen ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Mindestdeckungssummen betragen für Sachschäden 1.500.000,00 € und für Personenschäden 750.000,00 €.

§ 6

Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Zur Abnahme sind die gem. VOB geforderten Nachweise vorzulegen und der Nachweis, dass die eingebauten Materialien der genehmigten Ausführungsplanung entsprechen.
- (2) Der Erschließungsträger setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige in Abstimmung mit der Stadt fest. Alle Bauleistungen sind von der Stadt, dem Erschließungsträger und dem bauausführenden Unternehmen gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme kann auch für einzelne Teileinrichtungen der Straße (z. B. Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün) erfolgen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- Das Protokoll stellt
1. den Umfang der abgenommenen Leistungen,
 2. die Beanstandungen,
 3. die Fristen, in denen sie zu beheben sind sowie
 4. den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest.

Wird die Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme nicht festgelegt, sind diese innerhalb von zwei Monaten – vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet – durch den Erschließungsträger zu beseitigen.

- (3) Gerät der Erschließungsträger mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. 2 in Verzug, ist die Stadt berechtigt, eine angemessene Nachfrist zu setzen. Bei Nichteinhaltung dieser Nachfrist, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel verweigert, kann von der Stadt für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 100,00 € (in

Worten: *Einhundert Euro*) abgefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger zum Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 7

Gewährleistung

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme der einzelnen Bauabschnitte durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Die Frist für die Gewährleistung wird auf **vier Jahre** festgesetzt. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt.
Der Erschließungsträger verpflichtet sich, in den Verträgen mit den bauausführenden Unternehmen die Gewährleistungsfrist identisch auszugestalten.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach vier Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistungen beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von vier Jahren.
- (4) Nach Abnahme der hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen – auch von Teileinrichtungen – und Vorlage der Unterlagen nach § 8 ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist gem. vorstehendem Absatz (2) (**4 Jahre**) für etwaige Gewährleistungsansprüche für die abgenommene Leistung vom Erschließungsträger eine Gewährleistungsbürgschaft auf dem Vordruck der Stadt (**Anlage 5.1**) eines deutschen Kreditinstituts in Höhe von drei Prozent (3 v. H.) der gem. Schlussrechnung ermittelten Baukosten vorzulegen.
- (5) Kommt der Erschließungsträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.
- (6) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Erschließungsträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Erschließungsträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller

Ansprüche auf Verlangen unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Mit Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen und die Gefahr des zufälligen Untergangs und der Verschlechterung der Erschließungsanlagen auf die Stadt über, soweit diese öffentlich gewidmet werden sollen oder bereits gewidmet wurden und hierdurch der Straßenbaulast der Stadt künftig unterliegen. Die Stadt übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht, wenn der Erschließungsträger **vorher**
1. die vom Ingenieurbüro sachlich und rechnerisch richtig festgestellte Schlussrechnung mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen, Massenberechnungen und vollständigen Bestandsplänen incl. aller Medien übergeben hat,
 2. alle erforderlichen Qualitätsnachweise erbracht und übergeben hat,
 3. die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.
- (2) Nach Übergang der öffentlichen Erschließungsanlagen in den Besitz der Stadt, verpflichtet sich der Erschließungsträger unverzüglich alle Veranlassungen zu treffen, die öffentlichen Erschließungsanlagen zum Zwecke der Bildung eigener Grundstücke katasteramtlich vermessen und fortschreiben zu lassen. Soweit sich diese Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt befinden, verpflichtet sich der Erschließungsträger zudem, diese neu gebildeten Grundstücke kosten- und lastenfrei der Stadt zu übertragen. Die Stadt erklärt unwiderruflich die vorstehenden Grundstücke in ihr Eigentum zu übernehmen. Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, nach Vorliegen der katasterlichen Schlussvermessung und Fortschreibung die Auflassung zu notarieller Urkunde zu erklären und die Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.
- (3) Für die Übergabe der Vermessungsunterlagen gelten die Vereinbarungen des § 2 Abs. 4 des Vorvertrages für einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“.
- (4) Die nach Abs. 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

- (5) Die Stadt widmet die vom Erschließungsträger an sie übergebenen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr.
- (6) Der Erschließungsträger stimmt der Widmung durch die Stadt zu.

§ 9

Sicherheitsleistungen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, zur Absicherung der Erfüllung dieses Vertrages eine Vertragserfüllungsbürgschaft bezüglich
 - der Herstellung der Erschließungsanlagen in Höhe von 340.000,00 € (in Worten dreihundertvierzigtausend Euro) und
 - für die Umsetzung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen eine Vertragserfüllungsbürgschaft
 - für die Pflanzung von 19 Bäumen und 251 Sträuchern im Vertragsgebiet in Höhe von 10.000,00 € (in Worten zehntausend Euro) – siehe auch § 11 Abs. 1
 - für die Anbringung der Nisthilfen in Höhe von 1.000,00 € - siehe auch § 1 Abs. 3

bei der Stadt zu hinterlegen.

Es muss sich um unbefristete und selbstschuldnerische Bürgschaften nach deutschem Recht handeln. Die Bürgin hat auf die Einreden der Aufrechnung, Anfechtung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB zu verzichten. Die Verpflichtungen der Bürgin dürfen erst durch Rückgabe der Bürgschaftsurkunde entfallen.

Ausgenommen bleibt die Reduzierung der Bürgschaftshaftung durch schriftliche Teilfreigaben nach Baufortschritt. Für den Fall, dass die Stadt von ihrem Selbsteintrittsrecht Gebrauch macht, darf die Stadt die Bürgschaft zur Bestreitung der Erschließungskosten in Anspruch nehmen.

- (2) Für die außerhalb des Vertragsgebietes zu pflanzenden 20 Bäume – siehe § 11 Abs. 2 – ist eine Ersatzleistung von 7.000,00 € (in Worten siebentausend) bei der Stadt unter Angabe der Haushaltsstelle 99999.00044 einzuzahlen.
- (3) Die Sicherheitsleistungen nach Absatz (1) sind **mit der Anzeige des Baubeginns** der Erschließungsarbeiten bei der Stadt zu hinterlegen.
- (4) Die Freigabe der Vertragserfüllungsbürgschaft kann auch in Teilbeträgen erfolgen, sobald der Erschließungsträger der Stadt den entsprechenden Baufortschritt angezeigt und die Stadt diesen schriftlich bestätigt hat (Abnahme oder Teilabnahme).

Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Abs. (1) Satz 1.

- (5) Es sind die von der Stadt als **Anlage 5** und **Anlage 5.1** beigefügten Vordrucke zu verwenden.
- (6) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 10 Kostenregelung

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt 100 v.H. (einhundert Prozent) aller anfallenden Kosten für die Durchführung des Erschließungsvertrages einschließlich der Kosten für Vermessung, der notariellen Beurkundung sowie der Schlussvermessung, soweit nachstehend nichts anderes ausgeführt oder gesondert vertraglich geregelt.
- (2) Der Stadt entstehen keinerlei Kosten für den Grunderwerb an den zukünftigen öffentlichen Flächen.
- (3) Die Stadt wird keinerlei Beiträge für Anlieger im Erschließungsgebiet erheben, soweit Grundstücke des Erschließungsträgers aufgrund dieses Erschließungsvertrages im Erschließungsgebiet erschlossen worden sind.

§ 11 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass im Geltungsbereich des künftigen BPL 406/1 mit dem beabsichtigten privaten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ggf. des Landschaftsbildes im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG zur Folge haben.

- (1) Innerhalb des Vertragsgebietes befanden sich gemäß der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (BarBaumSchV) 45 geschützte Einzelbäume. Die Genehmigung zur Fällung dieser Gehölze vom 06.02.2015 (Landkreis Barnim, AZ 30149-15-100) wurde mit der Auflage zur Neupflanzung von Bäumen bzw. einer teilweisen Ersatzzahlung (wenn keine Ersatzpflanzung erfolgt) erteilt.
Demnach sind 67 Bäume der Pflanzqualität 12/14 oder 52 Bäume der Pflanzqualität 16/18 als Ausgleich neu zu pflanzen.

In den textlichen Festsetzungen des BPL 406/1 - I. Planungsrechtliche Festsetzungen sind unter I. 8. und I. 9. insgesamt 19 Bäume (Pflanzqualität 16/18) innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und der Fläche für Stellplätze festgesetzt worden. Die zu pflanzenden Arten sind gemäß I. 8. auszuwählen.

Vor der Pflanzung ist eine Bodenbeprobung zur Bestimmung des Kalkgehaltes, der Bodenfeuchte, Bodenzustand usw. durchzuführen. Das Ergebnis ist der Stadt (Tiefbauamt) vorzulegen.

Auf Grundlage des Ergebnisses der Bodenbeprobung sind ggf. bodenverbessernde Maßnahmen vorzunehmen, wie Bodenaustausch im Bereich der Baumgruben 100x100x100 cm durch Einbringen von einem Gemisch aus zu lieferndem Oberboden, ggf. aus vorhandenem Boden, und Lavapor 4/16 mm oder gleichwertigem sowie organischem Dünger. Die Bodenlockerung ist bis 2,00 m Tiefe vorzunehmen. Die Stadt und der Erschließungsträger stimmen sich diesbezüglich **vorher** ab. Die vorbereiteten Pflanzgruben sind **vor** der Pflanzung durch die Stadt (Tiefbauamt) abzunehmen.

Da nur 19 Baumpflanzungen entsprechend I. 8 und I. 9 im Vertragsgebiet erfolgen, ist der Nachweis der Neupflanzung der fehlenden 33 Einzelgehölze (Pflanzqualität 16/18) anderweitig zu erbringen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) kann durch die im BPL festgelegten Strauchpflanzungen auf 396,3 m² (251 Sträucher gemäß I. 6. und I. 7.) der Pflanznachweis für weitere 13 Einzelbäume erbracht werden. Die Stadt (Tiefbauamt) wird die Pflanzung der verbleibenden 20 Bäume zum Nachweis der Ersatzpflanzungen aus der Baumfällgenehmigung vom 06.02.2015 in Absprache und auf Kosten des Erschließungsträgers innerhalb von 2 Jahren nach Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt im sonstigen Stadtgebiet vornehmen und gegenüber der UNB und dem Erschließungsträger nachweisen.

Sollten im Vertragsgebiet mehr als die im BPL festgesetzten insgesamt 19 Bäume gepflanzt werden, so verringert sich die notwendige Pflanzung im sonstigen Stadtgebiet dementsprechend.

- (2) Alle gemäß den Festsetzungen des BPL 406/1 erforderlichen Baum- und Strauchpflanzungen im Vertragsgebiet sowie die Pflanzungen im sonstigen Stadtgebiet sind spätestens bis zum 31.12.2021 abzuschließen. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Bepflanzung im Vertragsgebiet schriftlich an. Die Abnahme erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige und ist gemeinsam mit der Stadt, dem Erschließungsträger und dem ausführenden Unternehmen durchzuführen.

Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Für die erfolgte Pflanzung der 19 Bäume und der 251 Sträucher entsprechend Abs. (1) ist eine 2-jährige Fertigstellungspflege und nachfolgend eine 3-jährige Entwicklungspflege durch Vorlage einer entsprechenden Gewährleistungsbürgschaft abzusichern. Die Gewährleistungsbürgschaft ist auf dem Vordruck der Stadt (Anlage 5.1) eines deutschen Kreditinstituts in Höhe von drei Prozent (3 v. H.) der gem. Schlussrechnung ermittelten Pflanzkosten vorzulegen.

- (3) Durch die Realisierung des BPL geht Lebensraum von Tieren verloren, der teilweise durch die vorgeschriebene Ersatzpflanzung kompensiert wird. Die Verluste an Nistmöglichkeiten infolge des Gebäudeabrisses im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406 „Westend-Center“ und des BPL 406/1 sind durch den Einbau bzw. das Anbringen von Nisthilfen auszugleichen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich auf seine Kosten im Vertragsgebiet folgende Nisthilfen der Firma SCHWENGLER Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH anzubringen:

- 6 Nisthilfen für Höhlenbrüter
- 4 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter
- 1 Nistkasten für Stare

Die konkrete Auswahl und die Anbringung der Nisthilfen sind mit einem ornithologischen Sachverständigen festzulegen. Sollte der ornithologische Sachverständige für einzelne Arten keine geeigneten Standorte für die Nisthilfen innerhalb des Vertragsgebietes ausmachen, sind diese Nisthilfen an geeignete Standorte in der Nähe des Vertragsgebietes im Einvernehmen mit der UNB und der Stadt Eberswalde anzubringen. Die Mitwirkung des ornithologischen Sachverständigen bei der Platzierung der Nisthilfen ist in geeigneter Form gegenüber der Stadt nachzuweisen.

§ 12

Kündigung und Vertragsanpassung

- (1) Eine Kündigung des Vertrages ist nur aus wichtigem Grund möglich, insbesondere wenn
1. über das Vermögen des Erschließungsträgers die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt wird;
 2. der Erschließungsträger nicht spätestens zehn Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages die Sicherstellung der Erschließung nachgewiesen hat;
 3. der Erschließungsträger bzw. das bauausführende Unternehmen vereinbarte Fristen trotz Nachfristsetzungen nicht einhält.
- (2) Eine Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse kann dann erfolgen, wenn der Erschließungsträger die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der beschlossene Bebauungsplan von der Ausführungsplanung nicht nur unwesentlich abweicht. Der Erschließungsträger hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient.

§ 13

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Satzungsfassung vom 10.05.2017 – Planzeichnung Anlage 1
- Vertragsgebiet Anlage 2
- die von der Stadt genehmigte Ausführungsplanung Anlage 3
- Erschließungsvertrag zur Herstellung der Trink- und
Abwasserleitungen mit dem ZWAE Anlage 4
- Vordruck Vertragserfüllungsbürgschaft und Anlage 5
Vordruck Gewährleistungsbürgschaft Anlage 5.1

§ 14

Rechtsnachfolge

Ein Wechsel des Erschließungsträgers bedarf der Zustimmung der Stadt.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen einem eventuellen Rechtsnachfolger mit notarieller Urkunde weiterzugeben, und zwar in der Gestalt, dass der Rechtsnachfolger in diesen Erschließungsvertrag eintritt und ihn vollinhaltlich anerkennt.

Der heutige Erschließungsträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus diesem Vertrag entlässt. Hierzu ist die Stadt verpflichtet, wenn die Person oder das Unternehmen als Rechtsnachfolger alle Bedingungen dieses Vertrages wie der Erschließungsträger erfüllt.

§ 15

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass dieser Vertrag der notariellen Beurkundung bedarf. Der Vertrag ist als Urkunde

zweifach ausgefertigt. Beide Vertragsparteien erhalten jeweils eine ausgefertigte Urkunde und beglaubigte Kopie der Urkunde – die Stadt erhält zwei Kopien.

- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Die Anlagen 1, 2, 3 wurden zur Durchsicht vorgelegt, die Anlagen 5 und 5.1 auch verlesen. Sie werden zum Bestandteil der Niederschrift erklärt. Die Anlage 4 ist informativ beigelegt.

Diese Niederschrift wurden den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben: