

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Erschließungsvertrag Niederschlagswasserbeseitigungsanlage
Bergerstraße/Finowkanal
für die ABPU-Sitzung am 30.11.2010
für den Finanzausschuss am 02.12.2010
für den Hauptausschuss am 09.12.2010

E r s c h l i e ß u n g s v e r t r a g
zur Herstellung der öffentlichen Niederschlagswasser-
beseitigungsanlage von der Bergerstraße bis zum Finowkanal

Die Stadt Eberswalde
Breite Straße 41 - 44
16225 Eberswalde (nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Friedhelm Boginski

und die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten
Hohewardstraße 345 - 349
45699 Herten (nachfolgend BGB genannt)

vertreten durch Herrn Robert Gerlach
oder Herrn Kamerau gemeinsam mit Herrn Torsten
Schmidt

schließen folgenden Vertrag.

Vorbemerkung

Die BGB beabsichtigt auf den Grundstücken Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flurstücke 2445, 492, 493 und 496 einen ALDI-Markt neu zu errichten. Die Erschließung dieses Marktes erfolgt über die Bergerstraße.

Auf den Flurstücken 2445 und 492 befindet sich eine ca. 75 m lange öffentliche Niederschlagswasserleitung unterschiedlicher Nennweiten, die in den Finowkanal entwässert. Eine Sedimentationsanlage und ein vorschriftsmäßiges Auslaufbauwerk sind nicht vorhanden. Diese Leitung dient der Niederschlagsentwässerung eines Teilstücks der Bergerstraße, Zimmerstraße und Ammonstraße sowie der anliegenden Grundstücke mit den Dach- und Hofflächen.

Im Ergebnis einer Kamerabefahrung im Jahr 2006 und einer nochmaligen Begutachtung im Jahr 2010 ist festzustellen, dass die Leitung sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand befindet (Scherbenbildungen, Absackungen, Verschiebungen, ...).

Die BGB beabsichtigt im Bereich der Leitungstrasse die Zufahrt zum Grundstück für PKW- und LKW-Nutzung und Parkflächen für die Besucher herzustellen. Weiterhin plant BGB, die vorhandene Niederschlagswasserleitung für die Oberflächenentwässerung der neuen Gebäude und befestigten Flächen zu nutzen.

Die BGB und die Stadt vereinbaren, diese öffentliche Erschließungsanlage, hier Niederschlagswasserleitung einschließlich Sedimentationsanlage und Auslaufbauwerk, gemeinsam gemäß nachfolgender Vereinbarungen herzustellen.

Der Erschließungsvertrag tritt nur in Kraft, wenn die BGB Grundstücksgesellschaft Hertent, BV 7591 Eberswalde, Bergerstraße 111, Hohewardstraße 345 - 349, 45699 Hertent auch den Bau des ALDI-Marktes in 16225 Eberswalde, Bergerstraße 111 realisiert. Sollte die BGB sich entschließen, keinen Markt zu errichten, gilt dieser Vertrag als nicht zustande gekommen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt Eberswalde überträgt auf der Grundlage des § 124 Baugesetzbuch (BauGB) mit diesem Vertrag die ihr gem. § 123 BauGB obliegende Erschließung (Niederschlagswasserleitung einschließlich aller bestehenden Hausanschlüsse, Sedimentationsanlage und Auslaufbauwerk) im Vertragsgebiet auf die BGB. Die Umgrenzung des Vertragsgebietes ergibt sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan.
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsanlage (Niederschlagswasserleitung einschließlich aller bestehenden Hausanschlüsse, Sedimentationsanlage und Auslaufbauwerk) ist die von der Stadt noch zu genehmigende Entwurfs- und Ausführungsplanung (**Anlage 2**) maßgebend.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlage bei Vorliegen der in § 10 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherung zu übernehmen.

§ 2

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die BGB verpflichtet sich, die in § 3 Abs. 1 genannte Erschließungsanlage (in der Anlage 1 rot umrandet) mit Errichtung des ALDI-Marktes, jedoch spätestens bis zum 31.12.2011, in dem Umfang herzustellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Entwurfs-/Ausführungsplanung ergibt.
- (2) Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden. Die Erschließungsan-

lage soll zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

- (3) Erfüllt die BGB ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die BGB bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - die Erneuerung der Niederschlagswasserleitung einschließlich aller bestehenden Hausanschlüsse, Sedimentationsanlage und Auslaufbauwerk nach Maßgabe der von der Stadt noch zu genehmigenden Entwurfs-/Ausführungsplanung (**Anlage 2**).
- (2) Die BGB hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen (Antragsteller der wasserrechtlichen- und der strom- und schiffahrtspolizeilichen Erlaubnis ist die Stadt).
- (3) Die Stadt unterstützt die BGB bei der Einholung der Genehmigungen.

§ 4

Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Planung (Entwurfs-/Ausführungsplanung), Durchführung (Bauleitung, örtliche Bauüberwachung und Objektbetreuung) sowie der Abrechnung der gemäß § 3 herzustellenden Erschließungsanlage beauftragt die BGB ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftlichste Abwicklung der Leistungen nach diesem Vertrag bietet. Die Stadt ist damit einverstanden, dass das Büro Henning Haustechnische Gesamtplanung, Graf-von-Schwerin-Straße 1, 14469 Potsdam die Leistungen übernimmt.
- (2) Die BGB verpflichtet sich, Bauleistungen auf der Grundlage der VOB/C ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Der Zustimmung bzw. Genehmigung bedürfen insbesondere
 - die Ausführungsplanung (Genehmigung),
 - die Leistungsverzeichnisse (vor deren Ausgabe),
 - die Angebote,
 - die Auftragserteilung.

§ 5 Baudurchführung

- (1) Die BGB hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen (Gas, Elektro, Wasser usw.) für das Bauvorhaben so rechtzeitig verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen gem. § 3 nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
- (2) Der Baubeginn ist der Stadt 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die Erschließungsanlage zu betreten, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (3) Die BGB 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 Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die BGB verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 6 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Die Baumaßnahmen werden auf privaten Grundstücken durchgeführt. Vor Beginn der Bauarbeiten hat die BGB gegenüber der Stadt das Bestehen einer eigenen ausreichenden Haftpflichtversicherung für Sach- und Personenschäden nachzuweisen.

§ 7 Abnahme

- (1) Die BGB zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlage an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Zur Abnahme sind die gem. VOB geforderten Nachweise vorzulegen und der Nachweis, dass die eingebauten Materialien der genehmigten Ausführungsplanung entsprechen.
- (2) Die Bauleistungen sind von der Stadt und der BGB gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Das Protokoll stellt

- den Umfang der abgenommenen Leistung,
- die Beanstandungen,
- die Fristen, in denen sie zu beheben sind sowie
- den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest.

Wird auf die Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, sind diese innerhalb von zwei Monaten (vom Tag der gemeinsamen Abnahme gerechnet) durch die BGB beseitigen zu lassen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten von der BGB beseitigen zu lassen.

§ 8

Sicherheitsleistungen

- (1) Die BGB verpflichtet sich, zur Absicherung der Erfüllung dieses Vertrages eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 3 von Hundert der voraussichtlichen Herstellungskosten von dem bauausführenden Unternehmen einzuholen. Es muss sich um eine unbefristete und selbstschuldnerische Bürgschaft 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.
- (2) Die Bürgschaft ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten vorzulegen, ansonsten wird von der 1. Abschlagsrechnung der entsprechende Betrag einbehalten.
- (3) Die Freigabe der Vertragserfüllungsbürgschaft erfolgt nach Fertigstellung der Leistung.

§ 9

Gewährleistung

- (1) Die BGB übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme 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 Verjährungsfrist richtet sich nach den Regeln der VOB, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Die Frist für die Verjährung wird auf **fünf Jahre** festgesetzt. Sie beginnt mit der mangelfreien Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt.

- (3) Die BGB verpflichtet sich, alle ihr gegen Dritte zustehenden Gewährleistungsansprüche sachgerecht geltend zu machen und auf sie nicht ohne Zustimmung der Stadt zu verzichten.
- (4) Nach Abnahme der hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage und Vorlage der Unterlagen nach §§ 10 und 11 ist für die Dauer der Verjährungsfrist für etwaige Mängel für die abgenommene Leistung von dem bauausführenden Unternehmen eine Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von mindestens drei Prozent (mind. 3 v. H.) der gem. Schlussrechnung ermittelten Bruttobaukosten mit der Abtretungserklärung der Ansprüche an die Stadt vorzulegen. Hierzu verpflichtet sich die BGB, ihre Forderungen gegenüber dem bauausführenden Unternehmen und Forderungen aus der Bürgschaft an die dies annehmende Stadt abzutreten.
- (5) Alle während der Verjährungsfrist hervortretenden Mängel sind auf Kosten des bauausführenden Unternehmens zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Verjährungsfrist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach fünf Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt eine neue Verjährungsfrist von fünf Jahren.
- (6) Kommt das bauausführende Unternehmen der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in der von der Stadt gesetzten Frist nicht nach, so kann die Stadt diese Mängel aus der Mängelansprüchebürgschaft beseitigen lassen.
- (7) Die Bürgschaftsurkunde wird von der Stadt nicht vor Ablauf der Mängelansprüche von fünf Jahren zurückgegeben, frühestens jedoch in dem Zeitpunkt, in welchem diese keine durch die Bürgschaft gesicherten Ansprüche geltend machen kann.

§ 10

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Endabnahme der mangelfreien öffentlichen Erschließungsanlage gehen Besitz, Unterhaltung, Verkehrssicherung sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs und der Verschlechterung der öffentlichen Erschließungsanlage auf die Stadt über, wenn die BGB durch ein unabhängiges Büro **vorher**
 1. den Nachweis erbringt über die Dichtigkeit der Leitungen und der Schächte durch Druckprobe nach DIN EN 1610, der ordnungsgemäßen Bodenverdichtung im Bereich des Leitungsgrabens und die Ergebnisübersicht über die Kamerabefahrung der Leitungen als Bericht und auf Datenträger einschließlich Neigungsprofile übergibt.

2. die Schlussrechnung entsprechend dem genehmigten Leistungsverzeichnis (§ 4 Abs. 2) und die Bestandspläne inkl. aller Medien übergeben hat. Die Bestandspläne sind der Stadt einmal in gedruckter Form und einmal in digitaler Form im Arcview-Format (Abweichungen hiervon nur in vorheriger Absprache mit der Stadt (TUIV)) zu übergeben.
 3. alle gemäß VOB erforderlichen Qualitätsnachweise erbracht hat.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
 - (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
 - (4) Die BGB stimmt der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließungsanlage auf ihren Grundstücken zu und lässt diese im Grundbuch für die Stadt eintragen.
 - (5) Die auf den vorgenannten Flurstücken vorhandene alte Niederschlagswasserleitung wird sachgerecht durch die BGB verfüllt und bleibt im Boden.

§ 11

Abrechnung der vertraglichen Leistungen

- (1) Über die Höhe der Herstellungskosten ist der Stadt in einfacher Ausfertigung Rechnung zu legen (siehe auch § 10). Die Rechnung verbleibt bei der Stadt.

Die BGB gliedert die Schlussrechnung so, dass aus ihr die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes für die Sedimentationsanlage und das Auslaufbauwerk ersichtlich ist.

- (2) Reicht die BGB spätestens 12 Wochen nach der gemeinsamen Abnahme eine prüfbare Rechnung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt die BGB die Rechnung bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, so ist die Stadt berechtigt, die Rechnung auf Kosten der BGB selbst zu erstellen bzw. durch einen Dritten erstellen zu lassen.

§ 12

Kostentragung

Die Gesamtkosten der Erschließungsanlage (Niederschlagswasserleitung einschließlich Sedimentationsanlage und Auslaufbau-

werk) betragen nach Kostenschätzung ca. 140.000,00 Euro. Auf der Grundlage des § 124 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch übernimmt die BGB sämtliche Kosten, die für die Herstellung der Niederschlagswasserleitung einschließlich aller bestehenden Hausanschlüsse, die bei der Durchführung dieses Vertrages anfallen (eingeschlossen sind die Kosten für die Planung, Revisions-/ Bestandsvermessung und Entsorgung belasteter Böden). Die Stadt übernimmt die Kosten für die Herstellung der Sedimentationsanlage und des Auslaufbauwerkes einschließlich Erdarbeiten. Nach Kostenschätzung belaufen sich die vorläufigen Kostenanteile wie folgt:

BGB ca. 40.000,00 Euro

Stadt ca. 100.000,00 Euro

Die genauen Kostenanteile werden nach Vorlage der geprüften Schlussrechnung ermittelt.

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlage und Inbetriebnahme werden entsprechend Gebührensatzung der Stadt Eberswalde für die Niederschlagswasserbeseitigung jährliche Gebühren erhoben.

§ 13

Kündigung und Vertragsanpassung

- (1) Eine Kündigung des Vertrages ist nur aus wichtigem Grund möglich, insbesondere wenn
 1. über das Vermögen der BGB die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt wird;
 2. die BGB bzw. das bauausführende Unternehmen vereinbarte Fristen trotz Nachfristsetzungen nicht einhält.

- (2) Eine Anpassung des Vertrages an geänderte Verhältnisse kann dann erfolgen, wenn die BGB die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist. Die BGB hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient.

- (3) Kündigung oder Anpassung bedürfen der Schriftform.

§ 14

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- die von der Stadt noch zu genehmigende Entwurfsplanung für die öffentlichen Flächen (Anlage 2)

