

Erschließungsvertrag

Die Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Str. 5, 22926 Ahrensburg
vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Sarach
und
die Stadtbetriebe Ahrensburg (SBA)
Bünningstedter Straße 40b, 22926 Ahrensburg
vertreten durch den Werkleiter Herrn Henning Wachholz
– nachfolgend „**Stadt**“ genannt –

und



schließen folgenden Vertrag gemäß § 124 BauGB:

Präambel

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 88 a befindet sich im Entwurf, die Offenlage ist für den Frühsommer 2018 geplant. Ein Satzungsbeschluss soll im Herbst/Winter 2018 erfolgen. Erst mit Rechtskraft des B-Plans Nr. 88 a wird der Erschließungsvertrag vollständig wirksam.

Ursprünglich war beabsichtigt, statt der B-Pläne Nr. 88 b und Nr. 88 a für das gesamte Gebiet Beimoor Süd den B-Plan Nr. 88 zu beschließen und das Gebiet gemeinsam zu erschließen. Dieses Vorhaben ließ sich aus eigentumsrechtlichen Gründen und wegen bauleitplanerischer Fragen nicht umsetzen.

Daher wurde der B-Plan Nr. 88 in die oben genannten Gebiete Nr. 88 b und Nr. 88 a geteilt. Der Bebauungsplan Nr. 88 b wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26.06.2017 beschlossen und ist rechtsverbindlich. Dieses Gebiet wurde zur Erschließung der Gewerbeflächen an die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) veräußert. Die WAS wird die gewerblich nutzbaren Grundstücke nach Erschließung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben veräußern. Derzeit erfolgt im Plangebiet Nr. 88 b die Herstellung der Erschließungs- und Verkehrsanlagen für u.a.

- a) die öffentlichen Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 123 und 127 Abs. 2 BauGB:
- Straßen einschl. aller Teileinrichtungen
 - selbstständige Geh- und Radwege einschließlich Beleuchtung und Straßenbegleitgrün
 - der Straßenentwässerung dienende Anlagen mit entsprechender Regenrückhaltung sowie der Grundstücksentwässerung
- b) die leitungsgebundene Einrichtungen:
öffentliche Schmutzwasserkanalisation einschl. der Grundstücksanschlussleitungen bis an die Grundstücksgrenze

Hiervon ausgenommen wurde u.a. der Anschluss der Planstraße B (Jochim-Klindt-Straße) an den Beimoorweg – die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt oder der WAS –, die Verbreiterung des Geh- und Radweges an der Südseite Beimoorweg sowie die Sanierung der Kanalleitung im Beimoorweg.

Nach Durchführung einer europaweiten Ausschreibung durch die WAS gemäß VOB erhielt den Auftrag zur Gesamterschließung des B-Plangebietes Nr. 88 b die Firma [REDACTED], [REDACTED]. Optional umfasste die europaweite Ausschreibung der WAS vorsorglich auch die Erschließung des in Planung befindlichen B-Plangebietes Nr. 88 a.

Das B-Plangebiet Nr. 88 a befindet sich im Wesentlichen im Eigentum von [REDACTED], ferner im Eigentum des Landwirts [REDACTED].

[REDACTED] beabsichtigt, im Gewerbegebiet Beimoor-Süd ein Fachmarktzentrum und im Benehmen mit der Stadt südlich des Fachmarktzentrums weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Das Fachmarktzentrum beinhaltet insbesondere eine Verlagerung des derzeit im nördlichen Gewerbegebiet im Kornkamp ansässigen Famila-Marktes, der am neuen Standort seine Verkaufsfläche erweitern möchte. In Standortgemeinschaft mit diesem sind außerdem weitere Fachmärkte mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten geplant. Für die Realisierung dieses Vorhabens werden für das Grundstück von [REDACTED] 5 Sondergebiete im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 a ausgewiesen. Den Teilbereich der Flächen zur Bebauung mit einem Famila-Handelsmarkt incl. Mall und Shops hat [REDACTED] an Famila aufschiebend bedingt weiter veräußert. Famila beabsichtigt eine Eröffnung des Marktes ca. November 2019.

[REDACTED] übernimmt die Erschließung der gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen des B-Plangebietes Nr. 88 a incl. der Sondergebiete. Die Erschließung kann entweder nach Durchführung einer eigenen europaweiten Ausschreibung von [REDACTED] mit Kontrolle durch die Stadt Ahrensburg erfolgen oder durch Beauftragung der WAS, wobei die Auftragsdurchführung durch [REDACTED] erfolgen würde. In diesem Fall gelten grundsätzlich die Preise der Vertragsoption, ermittelt durch die europaweite Ausschreibung der WAS. [REDACTED] bevorzugt statt einer eigenen europaweiten Ausschreibung, dass aufgrund der der WAS zustehenden Option die [REDACTED] auch die Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 a durchführt.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt Ahrensburg betreibt - wie in der Präambel erläutert - derzeit das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 88 a mit dem Ziel der weiteren Ausweisung gewerblicher Flächen im Bereich südlich des Beimoorweges, östlich des Kornkamp-Süd und angrenzend westlich an das B-Plangebiet Nr. 88 b. Der Stand nach § 33 BauGB kann frühestens im Herbst 2018 erreicht werden.

Der derzeitige Planungsstand ergibt sich aus dem als Entwurf beigefügten B-Plan Nr. 88 a (**Anlage 1**). Auf dieser Basis soll es – nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über den Einzelhandelsausschluss am nördlichen Ende des Kornkamps – zu einem Offenlagebeschluss kommen.

- (2) [REDACTED] wird die innerhalb des B-Plangebietes Nr. 88 a liegenden Gewerbeflächen in den Sondergebieten 1 bis 5 (Einzelhandel) zur Ansiedlung eines Familien-Handelsmarktes incl. Mall und Shops, eines Aldi-Marktes, eines Fachmarktzentrum, etc. und südlich der Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße) im Gewerbegebiet GE N1 zur Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben entwickeln, um die Wirtschaftskraft der Stadt Ahrensburg zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen.
- (3) Die Stadt Ahrensburg überträgt [REDACTED] die Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 a mit den in **Anlage 1** gelb gekennzeichneten Erschließungsflächen der Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße) sowie des Kreisverkehrs an der Kreuzung Kornkamp-Süd/Am Hopfenbach/Planstraße A nach näherer Maßgabe der Bestimmungen des § 11 und der §§ 124 ff BauGB.

§ 2

Art und Umfang der herzustellenden Erschließungs- und Verkehrsanlagen

- (1) [REDACTED] verpflichtet sich, nach den Allgemeinen Technischen Regeln folgende Erschließungs- und Verkehrsanlagen gem. B-Plan Nr. 88 a in Form der vom Fachdienst IV.3/Straßenwesen erarbeiteten und vom Bau- und Planungsausschuss am 17.12.2014 für das B-Plangebiet 88 genehmigten Ausführungsplanung/ Bauprogramm in Abstimmung mit der Stadt Ahrensburg und den Versorgungsträgern herstellen zu lassen:

- a) Öffentliche Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 123 und 127 Abs. 2 BauGB:

Erstmalige Herstellung des im B-Plangebiet Nr. 88 a verlaufenden Anteiles der Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße) mit Anschluss an den Kornkamp-Süd über einen Kreisverkehr (Kornkamp-Süd/Am Hopfenbach/ Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße)):

- Fahrbahnen
- Parkbuchten, soweit sie mit der Fahrbahn im Zusammenhang stehen (unselbstständige Parkflächen)
- Bushaltestellen
- Gehwege/ Radfahrer frei

- Straßenentwässerung einschl. der Grundstücksanschlussleitungen bis an die Grundstücksgrenze
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün (laut Ausführungsplänen) und Straßenbäume
- Verkehrssignalanlagen, Verkehrszeichen und Straßenzubehör
- Bau eines Kreisverkehrs Kornkamp-Süd/Am Hopfenbach/ Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße)

Abweichungen vom Bauprogramm müssen begründet werden und bedürfen der Zustimmung des Fachdienstes IV.3/Straßenwesen.

b) Leitungsgebundene Einrichtungen:

Öffentliche Schmutzwasserkanalisation einschl. der Grundstücksanschlussleitungen bis 1 m auf die Grundstücksgrenze.

c) Soweit die Erschließung nicht Aufgabe der Stadt Ahrensburg ist, d.h. Versorgung mit Wasser, Fernwärme/Gas, Strom, Fernmeldeanlagen (incl. Breitbandversorgung) usw., veranlasst [REDACTED] die Herstellung der erforderlichen Einrichtungen durch den jeweils zuständigen Träger. [REDACTED] gestattet der Stadtwerke Ahrensburg GmbH, im Zuge der Tiefbauarbeiten für den Straßenbau ein Leerrohrsystem für die Breitbandkommunikation zu verlegen.

(2) Für die Herstellung der unter Abs. 1 genannten Erschließungs- und Verkehrsanlagen wurden durch den Bau- und Planungsausschuss/ Beschluss vom 17.12.2014 im Rahmen der Vorstellung zur Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88, von dem B-Plan Nr. 88 a wie ausgeführt ein Teilbereich ist, folgende Unterlagen Bestandteil dieses Vertrages – vorbehaltlich etwaiger behördlicher oder mit der Stadt abgestimmter technischer Anforderungen:

1. Bauprogramm mit Erläuterungsbericht einschl. Ausführungs- und Genehmigungsplanung Straßenbau und Entwässerung
2. Übersichtsplan inkl. Lageplan Straßen- und Regenrückhaltebecken
3. Regen- und Schmutzwasserkanalisationsanlagen
4. Lageplan Versorgungsträger
5. Höhenplan der Straßen und Wege
6. Ausbauprofile der Straßen und Wege
7. Lageplan der Vorflutleitungen
8. Grundstücksplan für die der Stadt zu übertragenden Straßenflächen

(3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass nach Vorlage der Ausführungsplanung zweckdienliche Änderungen technischer und wirtschaftlicher Art zum Bauprogramm vorgenommen werden können. Die entsprechenden einvernehmlichen Änderungen sind nach billigem Ermessen zu treffen.

(4) [REDACTED] hat notwendige bau-, verkehrs-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

- (5) Mutterboden, der zum Zwecke der Erschließung im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt. Sofern die Verbringung und Verwertung in das angrenzende B-Plangebiet Nr. 88 b erfolgen kann, gilt die Zustimmung als erteilt.
- (6) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat [REDACTED] im Einvernehmen mit der Stadt zu veranlassen.
- (7) Die Entsorgung nicht wieder verwertbarer Stoffe ist auf Kosten von [REDACTED] unter Beachtung der jeweils geltenden Gesetze und Regelwerke vorzunehmen.
- (8) Sofern innerhalb der Erschließungsflächen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vermutet bzw. festgestellt werden, hat [REDACTED] auf eigene Kosten dafür Sorge zu tragen, dass diese auf Grundlage der geltenden Gesetzgebung erkundet und beseitigt werden. Nach der Veräußerung der Baugrundstücke geht diese Verpflichtung auf die neuen Eigentümer über.
- (9) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlage bei Vorliegen der in § 11 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die Abwasser- und Regenwasseranlagen übernimmt der Eigenbetrieb der Stadt (SBA).

§ 3

Her- und Fertigstellung der Anlagen

- (1) [REDACTED] verpflichtet sich die Entwässerung sowie die Straßenflächen fertig zu stellen, wie es sich aus der von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanung ergibt. Die Erschließung ist nach Möglichkeit bis zum 31.12.2021 vollständig fertigzustellen.
- (2) Davon abweichend sollen die Erschließungsanlagen für das Sondergebiet so rechtzeitig fertig gestellt werden, dass eine Eröffnung des Famila-Marktes im November 2019 möglich wäre. Daher ist im westlichen Bereich der Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße), die der Erschließung des Fachmarktzentrum dient, diese Straße endgültig herzustellen. [REDACTED] hat darüber hinaus erklärt, dass auch die Planstraße B (Jochim-Klindt-Straße), die sich im B-Plangebiet Nr. 88 b befindet, nach Möglichkeit bis zur Eröffnung des Famila-Marktes endgültig herzustellen ist. Diese dient der Anlieferung des Famila-Marktes. Dieses ist bisher (Verträge für die Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 b, Auftraggeber ist die WAS) nicht vereinbart.
- (3) Um die Fertigstellung der Planstraßen A und B bis zu dem in Abs. 2 genannten Zeitpunkt zu erreichen ist es erforderlich, zuerst alle Versorgungsleitungen in den Planstraßen A und B zu verlegen, daher soll hiermit in 2018 nach Abschluss dieses Vertrages umgehend begonnen werden. Für den Bau der Planstraße A im B-Plangebiet Nr. 88 a besteht zu Beginn der Bauarbeiten noch kein Satzungsrecht. Dies ist beim Baufortschritt zu beachten. Satzungsrecht entsteht voraussichtlich Ende 2018.

- (4) Zum Schutz und zur Gewährleistung der Befahrbarkeit wird die Planstraße A mit einer Schotterschicht versehen und darf – zum Schutz vor Beschädigung und Schmutzeintrag – danach nicht von Baufahrzeugen der anschließend in den Sondergebieten tätigen Hochbaufirmen befahren werden. Daher ist für deren Baufahrzeuge eine zentrale Baustraße vom Kornkamp-Süd herzustellen.
- (5) Der Endausbau der Planstraße A wird für Mai 2019 angestrebt. Danach ist eine Vollsperrung des Kornkamp-Süd erforderlich, um die Planstraße A endgültig herzustellen und ferner den Kreisverkehr an der Kreuzung Kornkamp-Süd/Am Hopfenbach/Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße) zu bauen. Spätestens ab August 2019 sollen die Arbeiten an der Planstraße B (Jochim-Klindt-Straße) beginnen, um den in Abs. 2 genannten Zeitraum zur Eröffnung des Familienmarktes sicherzustellen. Während der Arbeiten in der Planstraße B kann dort kein Baustellenverkehr erfolgen.
- (6) Erfüllt ████████ die Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Ein Zugang der Fristsetzung bedarf es nicht, wenn ████████ den Geschäftssitz ohne Mitteilung des neuen Geschäftssitzes verlegt und eine Zustellung an den bisherigen Geschäftssitz aus diesem Grund scheitert. Eine Fristsetzung bedarf es ferner dann nicht, wenn über das Vermögen von ████████ das vorläufige Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist. Erfüllt ████████ bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten von ████████ auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 4

Erschließung gemeinsamer Anlagen für das B-Plangebiet Nr. 88 b

- (1) Für das B-Plangebiet Nr. 88 b und das B-Plangebiet Nr. 88 a wird derzeit ein gemeinsames Regenrückhaltebecken südlich der Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße) im B-Plangebiet Nr. 88 b gebaut, das auch die Regenentwässerung des B-Plangebietes Nr. 88 a sichert.
- (2) Zu entscheiden war, ob die WAS zur Schmutzwasserkanalisation (SW-Kanalisation) ein eigenes Pumpwerk im B-Plangebiet Nr. 88 b errichtet. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die WAS zur SW-Kanalisation über die im B-Plangebiet Nr. 88 a verlaufende und an das B-Plangebiet Nr. 88 b anschließende Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße) die Kanalleitungen legen darf. Diese Einigung wurde zwischen ████████ und WAS erzielt. Diese Nutzung wurde im Vorwege auf die spätere Widmung für diese Übergangszeit gesichert durch eine Baulast und Grunddienstbarkeit.

§ 5

Beitrag für die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation

- (1) Die Stadt (SBA) erhebt zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung der Abwasseranlage einen Anschlussbeitrag für Schmutzwasser und einen Anschlussbeitrag für Regenwasser.
- (2) Beitragsgrundlage ist die Satzung über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Abwasserbeseitigung der Stadt Ahrensburg (Beitrags- und Gebührensatzung für die Abwasserbeseitigung) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) und §§ 1 und 8 des Kommunalabgabengesetzes Schleswig-Holstein (KAG) in der zur Zeit des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages geltenden Fassung. Derzeit gilt die 15. Änderungssatzung vom 28.11.2017, in Kraft getreten ab 01.01.2018. Die Beiträge haben sich gegenüber 2017 nicht verändert.

Berechnungsgrundlage für den Anschlussbeitrag an die Schmutzwasserbeseitigungsanlage ist die Fläche in m², die sich durch Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der Vollgeschosszahl ergibt. Der B-Plan Nr. 88 a enthält keine Festsetzung von Vollgeschossen, sondern nur von Gebäudehöhen. Die Gebäudehöhen werden für die Sondergebiete 1 bis 5 auf 57 m über NN und für das Gewerbegebiet auf 53 m über NN festgesetzt. Davon ausgehend ist die Vollgeschossmesszahl unter Berücksichtigung der Topographie des Geländes rechnerisch zu ermitteln. Die Höhen der Sondergebiete 1 bis 5 und des Gewerbegebietes (GE N1) wurden im Rahmen der Baugrenzen gesondert betrachtet, ein Durchschnitt zwischen dem am jeweils nördlichsten und südlichsten Rand der Baugrenze gezogen und dann von der maximal zugelassenen Gebäudehöhe in Abzug gebracht. Die verbleibenden Höhen variieren in den Sondergebieten 1 bis 5 zwischen 16,50 m (Sondergebiet 5) und 14,25 m. Diese Höhe ist entsprechend der Satzung zur Ermittlung der Kanalanschlussgebühren durch 3,5 (ein Geschoss) zu teilen. Dadurch ergeben sich bezogen auf die Sondergebiete 1 bis 5 abgerundet 4 Vollgeschosse, für das Gewerbegebiet GE N1 ermittelt sich eine Anzahl von 3 Vollgeschossen.

Bei einer Bebaubarkeit von einem Vollgeschoss beträgt der Nutzungsfaktor 1,0. Bei einer Bebaubarkeit von mehr als einem Vollgeschoss wird der Nutzungsfaktor für jedes weitere Vollgeschoss um 0,25 erhöht. Ausgehend von dem derzeit geltenden Beitragssatz in Höhe von 4,95 EUR pro m² ist von [REDACTED] für ihr Grundstück ein Anschlussbeitrag für Schmutzwasser in Höhe von [REDACTED] EUR zu zahlen.

Berechnungsgrundlage für den Anschlussbeitrag an die Regenwasseranlage ist die Fläche in m², die sich durch Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der Grundflächenzahl ergibt. Die Grundflächenzahl ist für die Sondergebiete 1 bis 5 auf 0,8 festgesetzt, für das Gewerbegebiet GE N1 auf 0,6.

Ausgehend von dem derzeit geltenden Beitragssatz in Höhe von 5,78 EUR pro m² ist von [REDACTED] für ihre Grundstücke ein Anschlussbeitrag für Regenwasser in Höhe von [REDACTED] EUR zu zahlen.

Die Beiträge für Schmutz- und Regenwasser belaufen sich somit auf [REDACTED] EUR (Berechnung und Flächenangaben, **Anlagen 2 + 3**). Diese Beiträge werden anerkannt und abgelöst. Es bedarf keines gesonderten Bescheides.

- (3) [REDACTED] legt nach Abschluss der Kanalisationsmaßnahme eine Rechnung über die Kosten für die Schmutzwasser- und Regenwasseranlage vor. Die Stadt (SBA) überprüft die Rechnung auf Plausibilität und Notwendigkeit der nachgewiesenen Investitionen. Die anerkannten nachgewiesenen Kosten für die Schmutz- und Regenwasseranlage werden auf den jeweils zu zahlenden Kanalanschlussbeitrag angerechnet. Es handelt sich um die Kosten für die im künftigen öffentlichen Straßenraum verlegte Schmutzwasserkanalisation, einschließlich Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze, die anteiligen Kosten des Regenwasserhauptkanals sowie die Grundstücksanschlüsse für die Grundstücksentwässerung sowie die anteiligen Kosten des Regenrückhalte- und Regenklärbeckens sowie deren Zuleitungen, ermittelt gem. Verteilungsschlüssel des Ing.-büros.
- (4) Eine Erstattung der den Anschlussbeitrag für Schmutzwasser und Regenwasser übersteigenden Investitionskosten wird ausgeschlossen. Sofern die Investitionskosten nach Absatz 2 geringer sind als der jeweils zu zahlende Ablösungsbetrag gemäß Abs. 1 erfolgt nach Aufforderung, spätestens innerhalb eines Zeitraums von 2 Monaten nach Erhalt der geprüften Schlussrechnungen und Freigabe der Stadt, eine Zahlung der Differenz durch [REDACTED] an die Stadtbetriebe Ahrensburg (SBA) auf folgende Bankverbindung:

IBAN: DE24 2135 2240 0090 0393 90, BIC: NOLADE21HOL,
Buchungszeichen: [REDACTED]

§ 6

Planung und Bauleitung

- (1) Zwischen [REDACTED] und der Stadt besteht Einigkeit darüber, dass [REDACTED] über die WAS die Firma [REDACTED] sowie für die unter § 2 Abs. 1 genannten Maßnahmen das Büro [REDACTED] mit der Ausführungsplanung und Bauleitung beauftragt.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, jederzeit die vertragsmäßige Durchführung der Bauarbeiten zu kontrollieren und, soweit für die vertragsgemäße Durchführung der Erschließungsarbeiten erforderlich, Anordnungen an [REDACTED] zu erteilen sowie an den Baubesprechungen teilzunehmen. Festgestellte Vertragswidrigkeiten werden unverzüglich durch [REDACTED] beseitigt. [REDACTED] trägt hierfür alle Kosten. Abweichungen von den genehmigten Plänen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt bzw. der Stadtentwässerungsbetriebe.

§ 7

Auftragsvergabe und Bauleitung

- (1) ■■■■■ ist verpflichtet, Bauleistungen nur nach Durchführung eines Vergabeverfahrens auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB, Teile A und B) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Ein derartiges Vergabeverfahren wurde für das B-Plangebiet Nr. 88 b durch die WAS durchgeführt. Seinerzeit wurde optional auch durch die WAS die Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 a mit ausgeschrieben. Alternativ hat ■■■■■ daher die Möglichkeit, über die WAS die im B-Plangebiet Nr. 88 b tätige Baufirma zu beauftragen.

Diese Alternative wird aktuell, nicht zuletzt um eine zeitlich zügige Erschließung zu gewährleisten und erschließungstechnische Belange insbes. im Bereich der Schmutz- und Regenwasserkanalisation gemeinsam zu lösen, bevorzugt. Sollte wider Erwarten durch ■■■■■ doch ein eigenes Vergabeverfahren auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB, Teile A und B) ausgeführt werden, ist Absatz 1, Satz 1 zu beachten. Vor deren Ausgabe bedürfen die Leistungsverzeichnisse und die Planunterlagen der Zustimmung durch die Stadt; Vertretern der Stadt ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vorher, die Teilnahme an der Submission anzubieten.

- (2) ■■■■■ beauftragt die WAS oder nach Durchführung einer europaweiten Ausschreibung ein auf dieser Grundlage ermitteltes geeignetes, zuverlässiges und leistungsfähiges Tiefbauunternehmen mit der Durchführung der Baumaßnahme. Die Auftragserteilung bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt.
- (3) Beim Kanalbau ist Nachfolgendes zu berücksichtigen:

Die Bieter müssen mit Angebotsabgabe und während der Werkleistung die fachliche Qualifikation und Gütesicherung des Unternehmens nachweisen. Die Anforderungen der vom Deutschen Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. herausgegebenen Gütesicherung Kanalbau (RAL-GZ 961 1) - Beurteilungsgruppe AK2, VM, I,R,D sind zu erfüllen und mit Angebotsabgabe nachzuweisen.

Der Nachweis gilt als erbracht, wenn der Bieter die Erfüllung der Anforderungen und die Gütesicherung des Unternehmens nach Gütesicherung Kanalbau RAL-GZ 961 mit dem Besitz des entsprechenden RAL-Gütezeichens Kanalbau für die geforderte(n) Beurteilungsgruppe(n) nachweist.

Unabhängig davon gilt der Nachweis als erbracht, wenn ■■■■■ die WAS mit den Kanalbaumaßnahmen beauftragt.

- (4) Zur Vermeidung von Interessenkonflikten müssen die Sicherheits- und Gesundheitskoordination und die Bauüberwachung durch verschiedene Personen wahrgenommen werden.
- (5) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder dem Katasteramt Lübeck mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle öffentlichen Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

- (6) Der Baubeginn ist der Stadt rechtzeitig schriftlich bekannt zu geben, spätestens 14 Tage vor Baubeginn. Hierbei sind die Ansprechpartner unter Angabe der Telefonnummer und der Emailadresse anzugeben (Bauleitung und Schachtmeister des Bauunternehmens, Bauleitung des Planungsbüros).
- (7) Generell erfolgt die Zustimmung durch die Stadt bei Abwicklung dieser Baumaßnahme unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von 2 Wochen. Bei unterschiedlichen Auffassungen muss eine Lösung unverzüglich erarbeitet werden.

§ 8

Baudurchführung

- (1) Vor der Bauausführung sind die Pläne und Berechnungen zur Genehmigung mindestens in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.
- (2) Eignungsnachweise aller gebundenen und ungebundenen Stoffe sind der Stadt 2 Wochen vor Einbau zur Genehmigung vorzulegen.
- (3) Sofern erforderlich, hat [REDACTED] durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für die Erschließungseinrichtung (z.B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlage nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen. Die Leitungspläne sind der Stadt zur Genehmigung in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.
- (4) Aufgrabungen, insbesondere für Hausanschlüsse, sind zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Stadt Ahrensburg zu übergeben.
- (5) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung mit LED-Leuchten hat [REDACTED] im Einvernehmen mit der Stadt zu veranlassen. Grundlage hierfür ist die elektro- und lichttechnische Berechnung nach den anerkannten Regeln der Technik (insbesondere VDE, DIN EN 13201, DIN EN 40).
- (6) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel durch Anweisungen an [REDACTED] zu verlangen.
- (7) Es ist der Prüfumfang der Kontrollprüfungen mit der Stadt abzustimmen und der Bauablauf ggf. anzupassen.
- (8) Während der Baumaßnahmen sind bei Bedarf Teilabnahmen des Erdplanum, des Frostschutzplanum, des Planum Schottertragschicht und der Leitungsgräben durch [REDACTED] und die Stadt vorzunehmen, diese sind zu dokumentieren. Der Weiterbau dieser soll erst erfolgen, wenn die jeweiligen Ergebnisse der Teilabnahmen vorliegen.

- (9) [REDACTED] hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. [REDACTED] verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist zu entfernen.
- (10) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die explizit im Entwurf des B-Planes Nr. 88 a ausgewiesenen Bäume. Die Pflanzung der im Freiflächenplan vorgesehenen Straßenbäume erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.
- (11) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen, die Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße) als Baustraße, die Planstraße A entsprechend dem Bauzeitenplan nach Möglichkeit bis zur Eröffnung des Familia-Marktes endgültig, herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch [REDACTED] zu beseitigen.

§ 9

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an bis zur Übergabe der Anlagen übernimmt [REDACTED] die Verkehrssicherungspflicht für den Vertragsgegenstand.
- (2) [REDACTED] übernimmt auch die Verkehrssicherungspflicht für Flächen und Anlagen außerhalb der Vertragsfläche, soweit diese für die Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen von [REDACTED] in Anspruch genommen werden müssen.
- (3) [REDACTED] haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. [REDACTED] stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse und einer etwaigen Haftungsübertragung von [REDACTED] auf Dritte. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Diese werden wie folgt festgesetzt:

für Personenschäden mindestens	2.000.000 Euro
für Sachschäden mindestens	2.500.000 Euro

§ 10

Gewährleistung und Abnahme

- (1) ■■■■■ übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zurzeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf vier Jahre, sowie für elektrotechnische Anlagen auf zwei Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der im Wesentlichen mangel-freien Erschließungsanlagen gemäß Abs. 4 durch die Stadt.
- (3) Die Benutzung von Teilen der baulichen Anlage zur Weiterführung der Arbeiten gilt nicht als Abnahme.
- (4) ■■■■■ zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungs-anlagen schriftlich an und vereinbart mit der Stadt, dem Stadtentwässerungsbe-trieb, dem ausführenden Unternehmen und dem Ingenieurbüro folgende Ab-nahmen:
 - a) ggf. Teilabnahme der SW- und RW-Kanalisation des Teilbereiches der Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße) im B-Plangebiet Nr. 88 a und des Kreisverkehrs,
 - b) Schlussabnahme des Teilbereiches der Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße) im B-Plangebiet Nr. 88 a und des Kreisverkehrs.

Die Stadt setzt in Abstimmung mit ■■■■■ nach Möglichkeit einen Abnahme-termin innerhalb eines Monat nach Eingang der Anzeige fest.

- (5) Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unter-zeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch ■■■■■ auf eigene Kosten zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten von ■■■■■ beseitigen zu lassen. Der Be-seitigung schließt sich erneut eine Abnahme – wie zuvor beschrieben – an. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Ab-nahme ein Entgelt angefordert werden. Dies gilt auch, wenn ■■■■■ beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 11

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Auf die Stadt gehen im Anschluss an die Schlussabnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen Lasten und Nutzen über, sie trägt ab diesem Zeitpunkt die Unterhaltungslast und die Verkehrssicherungspflicht und übernimmt die Erschließungsanlagen in ihre Baulast, wenn sie durch Annahme des notariellen Angebotes von ■■■■■, das innerhalb einer Frist von max. 2 Jahren zu erfolgen hat, kostenfrei Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist und ■■■■■.
- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne an die Stadt übergeben hat,
 - b) eine Darstellung der einzelnen Herstellungskosten vorlegt, die geeignet ist, in die Anlagenbuchhaltung (vgl. § 13 Abs. 3) der Stadt einzufließen,
 - c) 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,
 - d) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung übergeben hat, entsprechend folgender Vorgaben der Stadt:
 - Es ist ein digitales und analoges Aufmaß der fertiggestellten Leistung einschließlich einer CAD-Zeichnung im UTM-Koordinatensystem anzufertigen. Die digitalen Daten sind auf CD im Datenformat DXF, DWG und Isybau Typ K zu übergeben.
 - Die analogen Daten (Bestandsplan) sind im Maßstab 1:250 zweifach zu übergeben.
 - Das Aufmaß hat insbesondere nachfolgende Angaben zu enthalten: Regenwasser- und Schmutzwasser-Haltungen und Schächte müssen alle jeweils auf getrennten Layern in der DXF/DWG-Datei liegen oder für jedes Element ist eine eigene DXF/DWG-Datei anzulegen. Die Lage der Kontrollschächte ist mit Koordinaten der Schachtmittelpunkte im UTM-Netz festzuhalten. Es sind die Deckel- und Sohlhöhen von Kontrollschächten aufzunehmen. Des Weiteren sind
 - Länge, Material und Gefälle von Kanalhaltungen,
 - Lage der Abzweige der Anschlussleitungen,
 - Länge, Material und Sohltiefe (am Endpunkt) der Anschlussleitungen,
 - Aufmaß über die Grundflächen der unregelmäßigen Schachtbauwerke,

- Längen- und Flächenangaben sämtlicher nach Länge oder Fläche abzurechnender baulicher Anlagen,
- Länge und Material von verfüllten Kanalhaltungen und Schächten

aufzunehmen und darzustellen.

e) Nachweise erbracht hat über

- die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien und Eigenschaften,
- die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen (Fremdüberwachung).
- eine vertraglich vereinbarte 2-jährige Entwicklungspflege der öffentlichen Grünmaßnahmen, durch ein fachlich geeignetes Unternehmen.

- (2) Die Schlussabnahme und damit die Übernahme der Erschließungsanlagen soll spätestens 2 Jahre nach Freigabe für den öffentlichen Verkehr erfolgen. Bis dahin sind die in Abs. 1 genannten Unterlagen der Stadt spätestens einzureichen.
- (3) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (4) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (5) Die Widmung der Straßen erfolgt durch die Stadt; [REDACTED] stimmt hiermit der Widmung gem. § 6 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG) zu, nachdem die Stadt grundbuchmäßige Eigentümerin ist.

§ 12

Ausgleichsflächen

Für die Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 a sind Ausgleichsflächen an anderer Stelle, nach Möglichkeit im Gebiet der Stadt Ahrensburg, auf Kosten von [REDACTED] herzustellen. [REDACTED] ist sich dieser Verpflichtung bewusst. Da die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung bisher noch nicht abschließend geklärt sind, wird diese Verpflichtung in einem gesonderten Vertrag geregelt.

§ 13

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen leistet [REDACTED] Sicherheit in Höhe von [REDACTED] EUR durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens.

Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90% der jeweiligen Bürgschaftssummen.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit von [REDACTED] ist die Stadt berechtigt noch offenstehende Forderungen Dritter gegen [REDACTED] für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Auf die Sicherheit wird verzichtet, wenn die WAS die auf Basis einer europaweiten Ausschreibung basierende bestehende Vertragsoption mit [REDACTED] auslöst und die Erschließung auch im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 88 a gegen Kostenerstattung von [REDACTED] vornimmt und [REDACTED] die Sicherheit von [REDACTED] EUR gegenüber der WAS leistet.
- (4) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang der Gewährleistungsbürgschaft wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 14

Abrechnung der vertraglichen Leistungen

- (1) Über die Höhe der Herstellungskosten für die Herstellung der vertraglichen Erschließungsleistungen und die [REDACTED] entstandenen Planungskosten ist der Stadt und den städtischen Eigenbetrieben in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Stadt.
- (2) Reicht [REDACTED] eine prüfbare Rechnung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt [REDACTED] die Rechnungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Stadt die Rechnung auf Kosten von [REDACTED] aufstellen.
- (3) [REDACTED] gliedert die Schlussrechnungen so, dass aus ihnen die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes jeweils für die einzelnen Erschließungsanlagen bzw. Anlagengüter hervorgeht, getrennt für die einzelnen Anlagengüter.

Jeweils für die Netzabschnitte sind für folgende Teileinrichtungen/ Nebenanlagen die Kosten nachzuweisen für insbesondere:

- Freilegung der öffentlichen Flächen
- Herstellung der öffentlichen Regenwasseranlagen
- Herstellung der öffentlichen Schmutzwasseranlagen

- Fahrbahnen Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße)
- Fahrbahnen Kreisverkehr
- Parkflächen
- Gehwege
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbäume
- Straßenbeleuchtung
- Planung und Bauleitung
- Vermessung, Vermarkung und Schlussvermessung

Straßenbeleuchtung sowie Straßenbäume stellen neben den Straßen ein eigenes Anlagegut dar. Die Kosten hierfür sind getrennt darzustellen.

§ 15

Kosten

■■■■■ hält die Stadt von allen Kosten frei, die durch die Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 a entstehen, soweit dieser Vertrag keine abweichende Regelung enthält.

§ 16

Rechtsnachfolger

- (1) ■■■■■ kann ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten übertragen. Die Zustimmung gilt von der Stadt als erteilt, wenn ■■■■■ die Verpflichtungen zur Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 a an die WAS überträgt. Ansonsten kann die Stadt die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen, der insbesondere dann vorliegt, wenn ein in Aussicht genommener Rechtsnachfolger nicht die hinreichende Gewähr dafür bietet, dass er die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen erfüllt. ■■■■■ wird von ihren Verpflichtungen erst dann frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen und die Stadt ■■■■■ aus der Haftung entlassen hat.
- (2) ■■■■■ haftet der Stadt gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ■■■■■ nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 17

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages:

- a) B-Plan Nr. 88 a in der ausgefertigten Planfassung
- b) Erschließungs- und Bauabschnittsplan
- c) Netzknotenplan
- d) Ausführungsplanung Entwässerung
- e) Genehmigungsplanung Entwässerung
- f) Ausführungsplanung Straßenbau einschließlich Kreisverkehr
- g) Genehmigungsplanung Straßenbau einschließlich Kreisverkehr
- h) Genehmigungsplanung Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- i) Kostenschätzung, falls eigene europaweite Ausschreibung

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die voran genannten Unterlagen Bestandteil des Vertrages werden. Für die nicht als Anlage beigefügten Unterlagen haben sich die Vertragsparteien darauf verständigt, dass die von der Stadt oder einer anderen zuständigen Behörde genehmigten Unterlagen gelten.

§ 18

Schlussbestimmungen

- (1) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder ungültigen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (3) Die Vertragsparteien werden die im Rahmen dieses Vertrages vom Vertragspartner erhaltenen Informationen, Unterlagen etc. vertraulich behandeln und nur zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages verwenden. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist – soweit es nicht die unmittelbare Vergabe von Aufträgen betrifft – nur in Abstimmung mit dem Vertragspartner möglich.

