

Erschließungsvertrag

Die **Stadt Ahrensburg**,
Manfred-Samusch-Str. 5, 22926 Ahrensburg,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Michael Sarach
und

die **Stadtbetriebe Ahrensburg (SBA)**,
Bünningstedter Straße 40 b, 22926 Ahrensburg,
vertreten durch den Werkleiter Herrn Henning Wachholz

– beide nachfolgend „**Stadt**“ genannt –

und

vertreten durch den Geschäftsführer

– nachfolgend „**Erschließungsträger**“ genannt –

schließen folgenden Vertrag gemäß § 11 BauGB:

Präambel

Der Erschließungsträger wurde mit Kaufvertrag vom 19.10.2018 Eigentümer des Grundstücks Am Rauchhause 13 und 15. Dieses Grundstück war ehemals Teil des Grundstücks Am Alten Markt 10, Grundbuch von Ahrensburg Blatt 89, Flurstück 56 der Flur 11 der Gemarkung Ahrensburg, in einer Größe von urspr. 2.605 m².

Die Flurstücke wurden neu vermessen, der Erschließungsträger erwarb die nunmehr neu als Flurstück 319 (Größe: 902 m²) und Flurstück 322 der Flur 11 (Größe: 6 m²) bezeichneten Flurstücke. Diese beiden Flurstücke sollen mit einem Wohngebäude bebaut werden. Für ist hinsichtlich dieser beiden Flurstücke eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

Ferner wurde mit diesem Kaufvertrag von das Flurstück 320 der Flur 11 (Größe: 345 m²) mit der Nutzungsbezeichnung „Straßenverkehr“ erworben. Für dieses Flurstück hat die Stadt das Vorkaufsrecht ausgeübt, da es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 43 liegt, die Fläche als Straße für die Erschließung des Bauvorhabens benötigt und entsprechend vom Erschließungsträger ausgebaut wird. Daher wurde mit „Vertragsänderung aufgrund Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts“ vom 21.03.2019 der Kaufvertrag geändert, die Stadt ist nunmehr Eigentümerin dieses Flurstücks.

Im Eigentum der Vorbesitzerin Am Alten Markt 10 bleibt insbes. (neue Bezeichnung) das Flurstück 321 der Flur 11 (Größe: 1.387 m²). Ein Teil dieses Flurstücks 321 wird neben dem Flurstück 320 der Flur 11 im Rahmen der Erschließung ebenfalls benötigt, um einen Wendehammer zu bauen. Die Eigentümerin des Flurstücks 321 räumt zur Erschließung der Stadt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Wege einer Baulast ein. Der Wendehammer muss insbes. von 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen befahren werden können.

Wegen der Lage der zu bebauenden Flurstücke 319 und 322 der Flur 11 und der umliegenden Flurstücke wird auf die **Anlage 1**, einem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, verwiesen.

Zur Einordnung dieses Erschließungsvertrages wird auch verwiesen auf den Erschließungsvertrag vor Errichtung des Wohngebäudes Am Rauchhause 9 und 11 vom 15./20./27.01.2015. Seinerzeit wurde in § 1 Abs. 1 des Vertrages u. a. Folgendes festgehalten:

„... Die Stadt Ahrensburg plant gem. B-Plan die Fortsetzung dieses Straßenzuges Richtung Schulstraße Die Parteien sind sich insoweit darüber einig, dass entsprechend dem zuvor Genannten die Teilerschließungsmaßnahme an der Südgrenze des Flurstücks 56 zunächst endet. Der Erschließungsträger weist darauf hin, dass er beabsichtigt Teilflächen des Flurstücks 56 ebenfalls zu erwerben und dann auch insoweit die Erschließung fortzusetzen, zunächst bis zur südlichen Grenze der Flurstücke 58 und 59. Hierüber werden die Parteien ggf. eine Ergänzungsvereinbarung schließen, falls es zum Erwerb dieser Teilflächen durch den Erschließungsträger kommt.“

Dies – Fortsetzung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 58 – gilt unverändert. Die im Erschließungsvertrag vom Januar 2015 genannte Teilfläche des Flurstücks 56 (neu: Flurstücke 319, 320 und 322 der Flur 11) wurde mit dem vorstehend genannten Kaufvertrag vom 19.10.2018 vom Erschließungsträger bzw. der Stadt erworben. Auf dem Flurstück 320 wird der weitere Verlauf der Erschließungsstraße Am Rauchhause realisiert. Den Parteien ist bekannt, dass die Teilerschließungsmaßnahme zunächst an der Südgrenze des Flurstücke 323 (zuvor Flurstück 58) der Flur 11 endet. Das nördlich an das Flurstück 320 grenzende und für den Weiterbau der Erschließungsstraße erforderliche Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der Stadt und kann derzeit nicht erworben werden.

Die Parteien vereinbaren Folgendes:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Plan (Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Ahrensburg).

Den Parteien ist bekannt, dass es sich um eine Teilerschließung für die im Eigentum des Erschließungsträgers stehenden Flurstücke 319 und 322 der Flur 11 handelt, die zur Erschließung des geplanten Bauvorhabens erforderlich ist. Die Erschließungsmaßnahmen beschränken sich auf die 2. Verlängerung der Straße „Am Rauchhause“, erfolgend auf dem Flurstück 320 der Flur 11. Damit wird die gemäß Erschließungsvertrag vom 15./20./27.01.2015 erfolgte Erschließung, welche bisher am nördlichen Rand des Flurstücks 54 der Flur 11 endete, auf dem Flurstück 320 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 323 fortgeführt. Auf dem an das Flurstück 54 westlich angrenzenden Flurstück 53 wurde 2016/2017 ein erstes Bauvorhaben (Am Rauchhause 9 und 11) des Erschließungsträgers errichtet, dessen Erschließung mit o. g. Erschließungsvertrag 2015 erfolgte.

Die Stadt Ahrensburg plant gemäß B-Plan Nr. 43 die Fortsetzung der Straße „Am Rauchhause“ zur Erschließung der Hintergrundstücke Am Alten Markt bis zur Schulstraße. Die Parteien sind sich jedoch darüber einig, dass die Teilerschließungsmaßnahme an der Südgrenze des Flurstücks 323 zunächst endet.

- (2) Zur Erschließung der Flurstücke 319 und 322 der Flur 11 ist derzeit der Bau eines Wendehammers für Entsorgungsfahrzeuge, insbes. zur Müllentsorgung, erforderlich. Dieser kann nicht ausschließlich auf dem Flurstück 320 der Flur 11 realisiert werden. Die Eigentümerin des Flurstücks 321 der Flur 11 – und Veräußerin der Flurstücke 319, 320 und 321 der Flur 11 an den Erschließungsträger – hat daher zugestimmt, dem Erschließungsträger für den Bau des Wendehammers einen Teil ihres Flurstücks 321 zur Verfügung zu stellen. Auf den Flurstücken 320 und 321 soll ein Wendehammer in einer Größe von 16,69 m x 17,72 m entstehen. Auf dieser Fläche sollen insbes. Müllsammel-fahrzeuge in 3 Fahrbewegungen entsprechend der beigefügten Planung (**Anlage 3**) wenden.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zum Rückbau des Wendehammers auf dem privaten Grundstücksanteil des Flurstücks 321 der Flur 11, wenn die Teilerschließung auf den nördlich an das Flurstück 320 angrenzenden Flurstücken 323 und 62 der Flur 11 fortgeführt wird und der Wendehammer für Entsorgungsfahrzeuge durch den Bau eines neuen Wendehammers oder eine bis zur Schulstraße durchgehende Wegführung nicht mehr benötigt wird.

- (3) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind insbesondere maßgebend
 - a) der Bebauungsplan Nr. 43 und
 - b) die von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanungen (vgl. § 14 dieses Vertrages).
- (4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 3 und 4 dieses Vertrages auf seine Kosten.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlage bei Vorliegen der in § 9 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die Abwasser- und Regenwasseranlagen übernimmt die Stadt (SBA).

§ 2 Sicherung der Erschließung

Zur Sicherung der Erschließung ist die Eintragung einer Baulast (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit) von der Eigentümerin des Flurstücks 321 erforderlich – siehe **Anlage 4**.

§ 3 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich die Entwässerung sowie die Straßen- und Wegeflächen fertig zu stellen, wie es sich aus der von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanung gemäß den **Anlagen** ergibt. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Gebäude benutzbar sein.
- (2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Eines Zugangs der schriftlichen Fristsetzung bedarf es nicht, wenn der Erschließungsträger seinen Geschäftssitz ohne Mitteilung seines neuen Geschäftssitzes verlegt und eine Zustellung an den bisherigen Geschäftssitz aus diesem Grund scheitert. Einer Fristsetzung bedarf es ferner nicht, wenn über das Vermögen des Erschließungsträgers das vorläufige Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 4

Art und Umfang der Erschließungsanlagen incl. Bau eines Wendehammers für Entsorgungsfahrzeuge

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - b) die Freilegung der privaten Erschließungsfläche einem Teilstück des privaten Flurstücks 321 der Flur 11 für den Bau des erforderlichen Wendehammers in ausreichender Dimensionierung (Größe: 16,69 m x 17,72 m)
 - c) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen, insbesondere des Schmutzwasserkanals in den Erschließungsanlagen
 - d) die 2. Verlängerung der Straße „Am Rauchhause“ auf dem Flurstück 320 der Flur 11
 - Fahrbahn
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün (laut Ausführungsplänen)
 - Verkehrszeichen und Straßenzubehör

incl. eines Wendehammers am nördlichen Ende dieses Flurstücks mit Vollendung des Wendehammers auf dem rechts angrenzenden privaten Grundstück, Teilfläche des Flurstücks 321. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass im Zuge der Realisierung dieses 2. Bauvorhabens zu dessen Erschließung - statt der bisherigen provisorischen Lösung einer Müllsammelstelle an der Ecke Am Rauchhause/Hans-Schadendorff-Stieg - ein Wendehammer mit entsprechendem Radius für die Müllsammelfahrzeuge zu errichten ist. Der Wendehammer muss geeignet sein für die Müllentsorgung und das Befahren mit zwei- oder dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen. Die Größe des Wendehammers ist mit der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) abgestimmt.

- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, verkehrs-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (3) 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.
- (4) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt zu veranlassen.

- (5) Die Entsorgung nicht wieder verwertbarer Stoffe ist auf Kosten des Erschließungsträgers unter Beachtung der jeweils geltenden Gesetze und Regelwerke vorzunehmen.
- (6) Sofern innerhalb der Erschließungsflächen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vermutet bzw. festgestellt werden, hat der Erschließungsträger dafür Sorge zu tragen, dass diese auf Grundlage der geltenden Gesetzgebung erkundet und beseitigt werden. Die Stadt versichert, dass diese im Rahmen einer Beitragserhebung gemäß § 12 als beitragsfähiger Aufwand berücksichtigt werden.
- (7) Im Rahmen der Erschließungsplanung ist bei der Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen, dass gemäß den Festsetzungen des B-Planes Nr. 43 eine Fortsetzung des Straßenkörpers über die benachbarten nördlichen Flurstücke bis zur Schulstraße festgesetzt ist. Für diesen Bereich bedarf es keiner expliziten Erschließungsplanung, lediglich wie zuvor erwähnt, der Berücksichtigung bei der Dimensionierung der Leitungen und ggf. der Gefällevoraussetzungen.

§ 5

Auftragsvergabe, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen Erschließungsträger und Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung 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. Der schriftlichen Zustimmung durch den FD IV.3/Straßenwesen bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe -, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung. Ferner ist Vertretern der Stadt rechtzeitig, d.h. mindestens 4 Wochen vorher, die Teilnahme an der Submission anzubieten.
- (3) Erfüllt der Erschließungsträger diese Pflichten nicht, so ist die Stadt berechtigt, bei der Anrechnung des Straßenentwässerungsanteiles gem. § 12 dieses Vertrages die Anrechnung von Leistungen ganz oder teilweise zu verweigern, insbesondere, wenn und soweit durch das nicht vertragsgemäße Vergabeverfahren vermeidbare unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen. Die Stadt wird nach Bekanntgabe einer Pflichtverletzung des Erschließungsträgers unverzüglich – d.h. innerhalb von 14 Tagen – erklären, in welchem Umfang sie die Anrechnung von Leistungen verweigert.
- (4) Sofern der Erschließungsträger die beim 1. Bauabschnitt bereits tätige Firma [REDACTED] mit der Bauleitung beauftragt, stimmt die Stadt dieser Entscheidung zu.

- (5) Kostensteigerungen während der Bauzeit sind der Stadt zum Zeitpunkt ihrer Entstehung unter Angabe der Gründe bekannt zu geben, anderenfalls können sie bei der Abrechnung nicht anerkannt werden.
- (6) 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.
- (7) Der Erschließungsträger beauftragt ein geeignetes, zuverlässiges und leistungsfähiges Tiefbauunternehmen mit der Durchführung der Baumaßnahme. Die Auftragserteilung bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt.

- (8) Beim Kanalbau ist Nachfolgendes zu berücksichtigen:

Die Bieter müssen mit der Angebotsabgabe und während der Werkleistung die fachtechnische Qualifikation und Gütesicherung des Unternehmens nachweisen. Die Anforderungen der vom RAL Deutschen Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. herausgegebenen Güte- und Prüfbestimmungen für die Herstellung und Instandhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen „Gütesicherung Kanalbau RAL-GZ 961“ – Beurteilungsgruppen 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.

- (9) Zur Vermeidung von Interessenkonflikten müssen die Sicherheits- und Gesundheitskoordination und die Bauüberwachung durch verschiedene Personen wahrgenommen werden.
- (10) Generell erfolgt die Zustimmung durch die Stadt bei Abwicklung dieser Baumaßnahme unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von 14 Tagen. Bei unterschiedlichen Auffassungen muss eine Lösung unverzüglich erarbeitet werden.

§ 6 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 14 Tage vor Einbau zur Genehmigung vorzulegen.

- (3) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen 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) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger 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).
- (5) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen, 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).
- (6) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (7) Der Erschließungsträger 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. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (8) Die Stadt ist berechtigt, jederzeit die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel durch Anweisung an den Erschließungsträger zu verlangen. Der Erschließungsträger trägt hierfür alle Kosten. Abweichungen von den genehmigten Plänen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt bzw. der Stadtentwässerungsbetriebes. Ferner ist die Stadt berechtigt, an den Baubesprechungen teilzunehmen.
- (9) Aufgrabungen, insbesondere für Hausanschlüsse, sind zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Stadt Ahrensburg zu übergeben.
- (10) Der Prüfumfang der Kontrollprüfungen ist mit der Stadt abzustimmen und der Bauablauf ggf. anzupassen.

- (11) Während der Baumaßnahmen sind Teilabnahmen des Erdplanum, des Frostschutzplanum, des Planum Schottertragschicht und der Leitungsgräben durch den Erschließungsträger und die Stadt vorzunehmen, diese sind zu dokumentieren. Der Weiterbau dieser soll erst erfolgen, wenn die jeweiligen Ergebnisse der Teilabnahmen vorliegen.
- (12) Die Zuwegung zu den Bestandsgebäuden ist stets sicherzustellen, insbesondere für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, sowie für Ver- und Entsorgungsbetriebe. Die Anwohner sind rechtzeitig schriftlich per Postwurfsendung mit Auflistung der Ansprechpartner zu informieren. Sollte durch die Baumaßnahme die Erreichung des Flurstücks 53 (Am Rauchhause 9 + 11) oder die rückwärtige Versorgung des Flurstücks 55 (Am Alten Markt 12, 12 b, 12 c) nicht gewährleistet werden können – die Gebäude verfügen über je eine Tiefgarage, die nur über den Straßenabschnitt Am Rauchhause, Flurstück 54, erreichbar ist – sind die Bewohner dieser Gebäude durch den Erschließungsträger darüber zu informieren. Der Erschließungsträger verpflichtet sich daher, sich rechtzeitig mit den Eigentümern und Nutzern der Flurstücke Nrn. 53 und 55 hinsichtlich der Zugänglichkeit zur Tiefgarage abzustimmen und die Beeinträchtigungen möglichst kurz zu halten.
- (13) Vor Beginn der Hochbaumaßnahme sind die Entwässerungsanlagen und die Verlängerung der Straße „Am Rauchhause“ als Baustraße herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an der Baustraße, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

§ 7

Haftung und Verkehrssicherung

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

Die Versicherungssummen sind wie folgt zu vereinbaren:

- für Personenschäden mindestens 2.000.000 EUR
- für Sachschäden mindestens 2.500.000 EUR

§ 8 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine 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 einheitlich 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen gemäß § 9 durch die Stadt.
- (3) Die Benutzung von Teilen der baulichen Anlage zur Weiterführung der Arbeiten gilt nicht als Abnahme.
- (4) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an und vereinbart mit der Stadt, dem Stadtentwässerungsbetrieb, dem ausführenden Unternehmen und dem Ingenieurbüro die Abnahme der Erschließungsanlage. Die Stadt setzt in Abstimmung mit dem Erschließungsträger einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige fest.

Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger auf eigene Kosten zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Der Beseitigung schließt sich erneut eine Abnahme – wie zuvor beschrieben – an. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt in Höhe von 25 EUR je angefangene halbe Stunde angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 9 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Schlussabnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt gesichert sind und der Erschließungsträger vorher
- 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. § 11 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 Elektroeinrichtungen überreicht hat,
 - e) 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.

- f) Nachweise erbracht hat über
- aa) die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien und Eigenschaften,
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen (Fremdüberwachung).
 - cc) eine vertraglich vereinbarte 2-jährige Entwicklungspflege der öffentlichen Grünmaßnahmen, durch ein fachlich geeignetes Unternehmen.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

§ 10 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen leistet der Erschließungsträger – spätestens vor Auftragserteilung der Bauarbeiten – Sicherheit in Höhe der Gesamtauftragssumme gemäß öffentlicher Ausschreibung für die Erschließungsarbeiten 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 Mängelansprüchebürgschaft (Gewährleistungsbürgschaft) erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssummen nach Satz 1.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Mängelansprüchebürgschaft (Gewährleistungsbürgschaft) in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang der Mängelansprüchebürgschaft wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 11

Abrechnung der vertraglichen Leistungen

- (1) Über die Höhe der Herstellungskosten der vertraglichen Erschließungsleistungen und die dem Erschließungsträger entstandenen Planungskosten ist der Stadt und den städtischen Eigenbetrieben in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Stadt.
- (2) Reicht der Erschließungsträger eine prüfbare Rechnung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt der Erschließungsträger die Rechnungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Stadt die Rechnung auf Kosten des Erschließungsträgers aufstellen.
- (3) Der Erschließungsträger gliedert die Schlussrechnung so, dass aus ihr die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes jeweils für die einzelnen Erschließungsanlagen/. Anlagegüter zu ersehen ist, getrennt für die einzelnen Anlagegüter:
 - Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - Herstellung der öffentlichen Regenwasserwasseranlagen
 - Herstellung der öffentlichen Schmutzwasseranlagen
 - Fahrbahnen, Parkflächen
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbäume
 - Selbständige öffentliche Parkflächen
 - Planung und Bauleitung
 - Vermessung, Vermarkung und Schlussvermessung

§ 12

Entwässerungsbeiträge für Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation, Kosten der Grundstücksentwässerung

- (1) Die Stadt (SBA) erhebt zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung der Abwasseranlage einen Anschlussbeitrag für Schmutzwasser und einen Anschlussbeitrag für Regenwasser.

Beitragsgrundlage ist die Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Abwasserbeseitigung (Beitrags- und Gebührensatzung für die Abwasserbeseitigung) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) und §§ 1,2,4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes Schleswig-Holstein (KAG) in der zur Zeit des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages geltenden Fassung (ab 01.01.2019 wirksam die 16. Änderungssatzung vom 27.11.2018 zur Beitrags- und Gebührensatzung).

Berechnungsgrundlage für den Anschlussbeitrag an die Schmutzwasserbeseitigungsanlage ist die Fläche in m², die sich durch Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Vollgeschosszahl ergibt. 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, somit auf 1,5, erhöht. Ausgehend von dem derzeit geltenden Beitragssatz in Höhe von 4,95 EUR pro m² ist von dem Erschließungsträger für sein Grundstück ein Anschlussbeitrag für Schmutzwasser in Höhe von **6.741,90 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.

Ausgehend von dem derzeit geltenden Beitragssatz in Höhe von 5,78 EUR pro m² ist von dem Erschließungsträger für sein Grundstück ein Anschlussbeitrag für Regenwasser in Höhe von **2.099,30 EUR** zu zahlen.

- (2) Der Erschließungsträger 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 im Rahmen der Beitragserhebung 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 hälftigen Kosten des Regenwasserhauptkanals sowie die Grundstücksanschlüsse für die Grundstücksentwässerung.
- (3) Übersteigen die anerkannten Kosten die Höhe des satzungsgemäßen Anschlussbeitrages für Schmutzwasser und Regenwasser (Entwässerungsbeitrag), so hat der Erschließungsträger keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe dieses Entwässerungsbeitrages hinausgehenden Kosten. Sofern die anerkannten Investitionskosten nach Abs. 2 geringer sind als der jeweils zu zahlende Beitrag gemäß Abs. 1 erfolgt nach Aufforderung eine Zahlung der Differenz durch den Erschließungsträger an die Stadt (SBA).
- (4) Der Erschließungsträger hält die Stadt von allen Kosten frei, die durch die Erschließung der Verlängerung der Straße „Am Rauchhause“ auf dem Flurstück 320 und dem für den Wendehammer benötigten Teil des privaten Flurstücks 321 der Flur 11 der Gemarkung Ahrensburg entstehen, soweit dieser Vertrag keine abweichende Regelung enthält.
- (5) Sofern eine Fortsetzung der Erschließungsmaßnahmen in Richtung Schulstraße so erfolgt, dass eine Heranziehung aller hiervon beitragsrechtlich bevorteilten Grundstücke nach Erschließungsbeitragsrecht möglich ist, sichert die Stadt zu die beitragsfähigen Aufwendungen des Erschließungsträgers aufgrund dieses Vertrages hierbei zu berücksichtigen. Dies gilt auch im Falle vertraglicher Vereinbarungen mit den jeweiligen Eigentümern.

- (6) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, insoweit mit der Schlussabnahme gemäß den §§ 9 und 11 dieses Vertrages eine Abrechnung der Firma über den erschließungsfähigen Aufwand vorzulegen. Bei Abrechnung der Stadt über den erschließungsfähigen Aufwand der Gesamterschließung maximal bis zur Schulstraße sind jene Kosten, die dem Erschließungsträger als erschließungsbeitragsfähiger Aufwand entstanden sind, gegenzurechnen bzw. ein Überschuss zu erstatten.

§ 13 Rechtsnachfolger

- (1) Der Erschließungsträger kann seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten übertragen. Die Stadt kann 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. Der Erschließungsträger wird von seinen Verpflichtungen erst dann frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen und die Stadt den Erschließungsträger aus der Haftung entlassen hat.
- (2) Der Erschließungsträger haftet der Stadt gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Im Falle des Verstoßes gegen die vorstehende Verpflichtung verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 100.000 EUR (in Worten: einhunderttausend Euro) unter Verzicht auf die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben hiervon unberührt.

§ 14 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages:

- a) B-Plan Nr. 43 in der geltenden Fassung
- b) Genehmigungsplanung Entwässerung
- c) Ausführungsplanung Entwässerung
- d) Genehmigungsplanung Straßenbau
- e) Ausführungsplanung Straßenbau

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



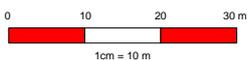
Am Rauchhause

Anlage 2 zum Erschließungsvertrag, Geltungsbereich: B-Plan Nr. 43

Datum: 29.05.2019

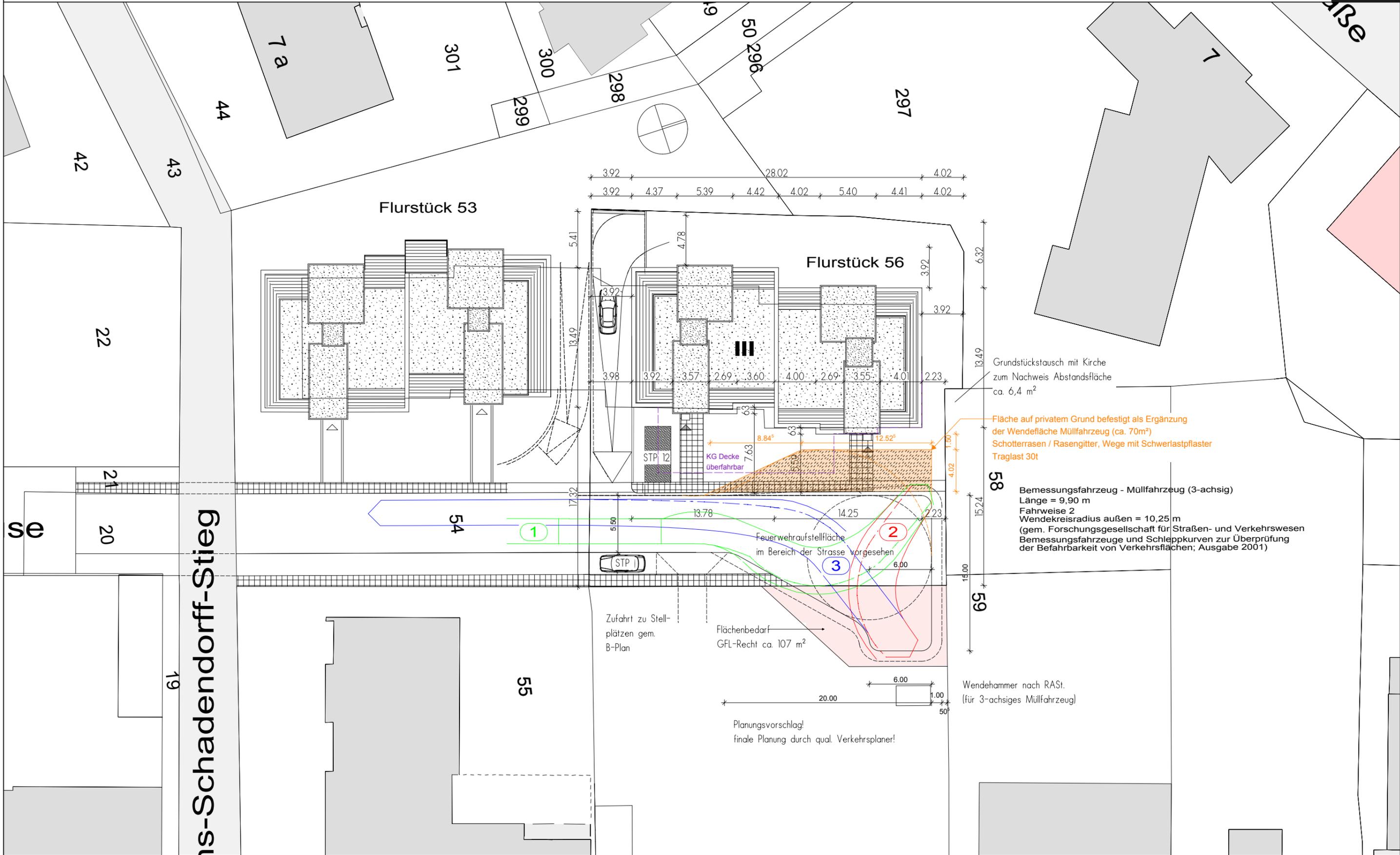


M 1 : 1000



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)





Wendehammer / Schleppkurven für 3-achsiges Müllfahrzeug / private Flächen 1:333