



## **Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag** **Gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)**

Zwischen

der Stadt Übach-Palenberg  
Rathausplatz 4 , 52531 Übach-Palenberg

vertreten durch den Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch  
und den Ersten Stadtbeigeordneten Helmut Mainz

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und Jülicher Immobilien UG  
Theberath 22  
52525 Heinsberg

- nachfolgend „Planungs- und Erschließungsträger“ genannt -

wird über die Erschließung des "Wohnquartiers für Senioren in der Thornstraße" der nachfolgende Vertrag geschlossen:

## **Präambel**

Auf dem ehemaligen Hofgelände des Eigentümers in der Thornstraße soll ein für Senioren geeignetes Wohnquartier erschlossen werden. Das Quartier soll geprägt sein durch mehrere kleinteilige Grundstücke, die für eine Bebauung mit seniorengerechten Bungalows geeignet sind.

Dieser Vertrag wird von dem Grundsatz getragen, dass alle Kosten für die Realisierung des erforderlichen Bebauungsplanes und der Erschließung (Planung und Ausführung einschl. der kompletten Erschließungsmaßnahmen, Notarkosten etc.) vom Planungs- und Erschließungsträger finanziert werden. Aufgrund der Haushaltssituation der Stadt Übach-Palenberg darf und wird eine finanzielle Beteiligung der Stadt an dem Vorhaben nicht erfolgen.

## **I. Allgemeines**

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Der Planungs- und Erschließungsträger verpflichtet sich, den Bebauungsplan auf seine Kosten zu erstellen.
- (2) Der Planungs- und Erschließungsträger übernimmt ferner die Verpflichtung entsprechend dem Bebauungsplan folgende Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen:
  - die Erschließungsanlagen gem. § 11 BauGB gemäß mit der Stadt genehmigter Ausbauplanung,
  - evtl. Bodensanierung entsprechend der Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes
- (3) Zu dem Vorhaben gehört die Anlage und Veränderung der gesamten für den Betrieb erforderlichen Infrastruktur bzw. durch Veränderung bedingte Umlegung, Veränderung oder Abänderung von Infrastruktur bzw. Erschließungsanlagen, auch Dritter, im Planungsgebiet. Unter Erschließungsanlagen sind alle ober- und unterirdisch zu schaffenden baulichen Anlagen und Leitungsnetze (Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom-, Telekommunikation-, Fernheizungsleitungen, Breitbandkabel) zu verstehen.
- (4) Die Umgrenzung des Gebietes ergibt sich aus dem beigelegten Plan 1.
- (5) Die landwirtschaftliche Nutzung des kompletten Geländes wird dauerhaft aufgegeben.
- (6) Ziel der Bauleitplanung ist die Errichtung eines Quartiers für seniorengerechtes Wohnen. Der Entwurf des Bebauungsplanes von Oktober 2017, dient als Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes. Die Grundstücke sind durch ihre geringen Größen für ein seniorengerechtes Wohnen geeignet. Die Gebäude dürfen nur in Form von Bungalows erstellt werden. Die Traufhöhe wird mit 3,50 m und die Firsthöhe mit 7,00 m als Höchstmaß festgelegt. Im Gegenzug wird die Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erhöht. Der Anbau an den ursprünglichen Bauernhof bleibt davon unberührt.
- (7) Die Stadt behält sich vor, die bislang als Spielplatz genutzte Fläche südlich des Grundstückes des Erschließungsträgers (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur, 16, Flurstücke 1523, 1159, 733) zu einem späteren Zeitpunkt baulich zu nutzen.

## **II. Bauleitplanung**

### **§ 2 Planungsleistungen**

- (1) Der Planungs- und Erschließungsträger verpflichtet sich, alle für die Aufstellung der Bauleitplanung erforderlichen Planungsleistungen zu erbringen. Dazu gehören auch evtl. erforderliche Katasterunterlagen.
- (2) Mit den Planungsleistungen beauftragt der Planungs- und Erschließungsträger das Büro Architektur- und Statikbüro Adam Jülicher, das die Gewähr für die fachlich einwandfreie Abwicklung der Bauleitplanung bietet. Die Planungsleistungen umfassen das Leistungsbild nach § 19 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der jeweils gültigen Fassung. Außerdem sind auch ggf. erforderliche ergänzende Untersuchungen oder Gutachten (z. B. Lärmgutachten) vom Planungs- und Erschließungsträger beizubringen.
- (3) Die Auswahl des entsprechenden Fachgutachters erfolgt im Einvernehmen zwischen der Stadt und dem Planungs- und Erschließungsträger. Die Beiträge der Fachgutachter werden durch die Stadt begleitet und geprüft.
- (4) Die Planzeichnungen und Beiträge werden von den Fachgutachtern nach Vorgaben der Stadt erstellt. Die zu übergebenden digitalen Daten müssen den Vorgaben der Stadt entsprechen.

### **§ 3 Satzungsverfahren**

- (1) Das erforderliche Bauleitplanverfahren nach dem BauGB wird von der Stadt durchgeführt. Der Planungs- und Erschließungsträger ist insoweit an die Vorgaben durch die Stadt gebunden. Die zeitliche Durchführung des Bauleitplanverfahrens orientiert sich an den Sitzungsterminen der gemeindlichen Ratsgremien. Den Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung und die damit abschließende Entscheidung über Planungsinhalte trifft der Stadtrat.
- (2) Die der Stadt hierfür entstehenden Kosten, sind vom Planungs- und Erschließungsträger zu erstatten. Gemäß Ratsbeschluss fällt für Planungen bis zu 2 ha ein Betrag von 0,60 €/m<sup>2</sup> Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an. Für das vorliegende Planverfahren ist daher ein Betrag in Höhe von 3.570 € fällig und vom Planungs- und Erschließungsträger zu zahlen.
- (3) Der Planungs- und Erschließungsträger verpflichtet sich darüberhinaus, sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen.

## **III. Erschließungsanlagen**

### **§ 4 Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Der Planungs- und Erschließungsträger verpflichtet sich, die neuen Erschließungsanlagen gem. § 5 dieses Vertrages, entsprechend der von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanung, die mit Genehmigung Gegenstand dieses Vertrages wird, herzustellen und bis zur Übernahme zu unterhalten.

- (2) Erfüllt der Planungs- und Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Planungs- und Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Planungs- und Erschließungsträgers selbst auszuführen oder ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten, oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Die entstehenden Kosten kann die Stadt aus den hinterlegten Bürgschaften nach § 11 dieses Vertrages bedienen. Außerdem ist die Stadt in diesem Fall berechtigt, Kostenersatz für den Mehraufwand der Stadt zu verlangen.
- (3) Die gesamten Erschließungsanlagen sind bis Mai 2019 fertigzustellen, auch wenn die Hochbaumaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.
- (4) Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf frühestens begonnen werden, wenn 2/3 der im Plangebiet liegenden Grundstücke bebaut sind. Eine Ausnahme davon ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt zulässig.

### **§ 5 Erschließungsanlagen**

- (1) Der Planungs- und Erschließungsträger übernimmt die Verpflichtung entsprechend dem Bebauungsplan
  - die Erschließungsanlagen gemäß mit der Stadt abgestimmter Ausbauplanung herzustellen und herstellen zu lassen.
- (2) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
  - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
  - b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen,
  - c) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich,
    - Fahrbahnen
    - Parkflächen
    - Geh- und Fußwege
    - Straßenentwässerung
    - Straßenbeleuchtung in LED-Technik
    - Straßenbegleitgrün
    - Straßennamensschilder
    - Straßenverkehrszeichen

- Straßenmarkierungen
- die der Versorgung dienenden Leitungen i.S. des § 1 Abs. 3

nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.

- (3) Die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze umfasst ebenfalls eine eventuell erforderliche Anpassung der bestehenden Infrastruktur. Hierüber ist frühzeitig mit dem jeweiligen Eigentümer zu verhandeln.
- (4) Der Planungs- und Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige erforderliche Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Die hierfür zu zahlenden Gebühren sind vom Planungs- und Erschließungsträger zu tragen. Die Stadt sichert in dem Zusammenhang dem Erschließungsträger unterstützende Hilfestellung zu.
- (5) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen 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. Überschüssiger Mutterboden, der von der Stadt nicht verwendet werden kann, wird Eigentum des Planungs- und Erschließungsträgers.

#### **§ 6 Kosten**

- (1) Alle Kosten für die Realisierung der Erschließungsanlagen und der dazugehörigen baulichen Anlagen werden vom Planungs- und Erschließungsträger finanziert. Aufgrund der Haushaltssituation der Stadt Übach-Palenberg ist eine finanzielle Beteiligung der Stadt nicht möglich. Auch die Notarkosten für die Beurkundung des Erschließungsvertrages und für die Übertragung der Erschließungsanlagen wird vom Planungs- und Erschließungsträger übernommen.

#### **§ 7 Baudurchführung**

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass der Planungs- und Erschließungsträger kein öffentlicher Auftraggeber im Sinne von §98 Nr. 6 GWB ist. Insoweit wird auf eine formelle Ausschreibung der Bauleistungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil A verzichtet. Für die Qualitätssicherung ist es aber notwendig, eine Leistungsbeschreibung zu erstellen. Die Ausschreibung als auch die Ausführung der Bauleistungen hat auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) Teile B und C, in der jeweilig gültigen Fassung, zu erfolgen.
- (2) Bei wesentlichen Gewerken, wie z. B. Tief-, Straßen- und Landschaftsbau ist vor Auftragsvergabe die Zustimmung der Stadt bezüglich des Auftragnehmers einzuholen.
- (3) Der Planungs- und Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekommunikationskabel, Breitbandkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung und Trafostationen) unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt bzw. errichtet werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch

fertiggestellter Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Ebenso ist die Erschließung der durch das Baufeld betroffenen Anreiner mit den Betroffenen abzustimmen und lückenlos sicherzustellen.

- (4) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Planungs- und Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den Betreiber der Beleuchtungsanlagen, die NEW, Haihover Str. 19, 52511 Geilenkirchen, zu veranlassen. Der Planungs- und Erschließungsträger wurde über den Inhalt des Straßenbeleuchtungsvertrages zwischen der Stadt und der NEW informiert. Die Verwendung von LED-Technologie für die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist bindend.
- (5) Die Anträge für die Verlegung der Versorgungsleitungen sind von den Versorgungsträgern an die Stadt zu richten und werden von hier entsprechend genehmigt. Eine Durchschrift erhält der Planungs- und Erschließungsträger. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Versorger alle Auflagen der Stadt erfüllen. Bei Herstellung der Versorgungsleitungen sind gleichzeitig Leerrohre für den späteren Ausbau des Glasfasernetzes auf Kosten des Erschließungsträgers zu verlegen.
- (6) Der Baubeginn ist der Stadt drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (7) Der Planungs- und Erschließungsträger hat 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 Untersuchungsergebnisse der Stadt vorzulegen. Der Planungs- und Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

## **§ 8 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns jedweder Tiefbautätigkeit oder Abrissmaßnahmen an übernimmt der Planungs- und Erschließungsträger im Bereich der neu zu erstellenden Erschließung ausgenommen der noch im öffentlichen Betrieb befindlichen Verkehrswege, die Verkehrssicherungspflicht. Auftretende Schäden, die diese beeinträchtigen, hat der Planungs- und Erschließungsträger nach Bekanntwerden umgehend zu beseitigen.
- (2) Der Planungs- und Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen 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 anders verursacht werden. Der Planungs- und Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung, Deckungssumme 2 Mio. €, nachzuweisen.

- (3) Bis zur Abnahme durch die Stadt hat der Planungs- und Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlage zu tragen.

## **§ 9 Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Der Planungs- und Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und der 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 Gewährleistungsdauer wird auf fünf Jahre verlängert. Sie beginnt mit der Abnahme des jeweiligen mängelfreien Teiles der Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Bauliche Anlagen der Entwässerung
  - a) Die Haltungslängen sind auf maximal 50 Meter zu begrenzen.
  - b) Nach der betriebsfertigen Herstellung der Entwässerungsanlagen hat eine Abnahme in Form eines Ortstermins stattzufinden. Der Abnahmetermin wird vom Planungs- und Erschließungsträger mit der Stadt vereinbart. Mindestens eine Woche vor diesem Termin hat der Planungs- und Erschließungsträger der Stadt die Untersuchungsergebnisse und Unterlagen entsprechend der Anlage 4 vorzulegen. Die für die Einarbeitung des digitalen Planes in das Kanalkataster der Stadt entstehenden Kosten sind vom Planungs- und Erschließungsträger zu tragen.
  - c) Sämtliche Schächte sind lage- und höhengerecht aufzunehmen. Die lagemäßige Aufnahme der Kanaldeckel erfolgt unter Zugrundelegung des ETRS-Koordinatensystems; die Höhenaufnahme erfolgt im amtlichen NHN-Höhensystem, mit Bestimmung der Rohrsohlen und Kanaldeckeloberkanten. Die Kanaldeckeloberkanten sind zweimal höhenmäßig zu erfassen, und zwar nach Fertigstellung der Baustraße und nach Herstellung des Endausbaus. Die Übergabe des Datenmaterials hat jeweils 2-fach im ASC II Austauschformat Typ K auf einem von der Stadt zu bestimmenden Datenträger erfolgen.
  - d) Die kompletten Kanalhaltungen sind mittels Kanal-TV-Kamera nach Fertigstellung der Baustraße zu befahren und auf DVD aufgezeichnet der Stadt Übach-Palenberg in 2-facher Ausfertigung zu übergeben. Darüber hinaus sind jeder Schaden und jeder Stutzen als digitalisierte Bilder zu dokumentieren. Die TV-Untersuchung hat durch den Vertragsunternehmer der Stadt Übach-Palenberg im Programmsystem STRAKAT nach Beauftragung durch den Planungs- und Erschließungsträger zu erfolgen. Die Kosten für die Untersuchung und Dokumentation trägt der Planungs- und Erschließungsträger.
  - e) 6 Wochen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist ist eine Wiederholung der Kanal-TV-Befahrung – wie im Einzelnen unter d) beschrieben – durchzuführen. Die kompletten Unterlagen sind der Stadt mindestens 4 Wochen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zu übergeben. Sollten die Unterlagen der Wiederholungsuntersuchung nicht rechtzeitig (4 Wochen vor Ablauf der Frist) vorliegen, verschiebt sich der Ablauf der Gewährleistungsfrist entsprechend, ohne dass es einer weiteren schriftlichen Regelung bedarf.

f) Die Abnahme der Schächte erfolgt gemeinsam (Planungs- und Erschließungsträger; evtl. bauleitendes Ingenieurbüro; Vertreter der Stadt) durch Inaugenscheinnahme, sowohl unmittelbar nach Fertigstellung, als auch erneut rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

(4) Straßen

a) Erstmalig nach Fertigstellung des Straßenendausbaus, spätestens bis zur Endabnahme, ist vom Planungs- und Erschließungsträger eine Analyse von 2 Bohrkernen des Straßenkörpers vorzulegen, die von einem anerkannten Prüflabor gezogen und analysiert worden sind. In der Analyse ist die ausgeschriebene Schichtstärke des Bitukörpers sowie der vorgeschriebene Verdichtungsgrad des Asphalts nachzuweisen.

b) Die Stadt Übach-Palenberg betreibt eine Bestands- und Zustandsdatenbank des kommunalen Straßennetzes.

Der Planungs- und Erschließungsträger hat nach Abschluss der Baumaßnahme die Bestandsinformationen im importierfähigen, georeferenzierten Format vorzulegen. Die Bestandsdaten beinhalten Typ und Oberfläche sowie die Längen und Breitenangaben aller Teilbereiche der Fahrbahn und der Nebenanlagen. Weiterhin wird die Anzahl weiterer Straßenbestandteile (Begrünung, Beleuchtung, Lichtsignalanlagen, Verkehrszeichen, Straßenabläufe, Schachtdeckel, Wartehäuser, Papierkörbe etc.) übermittelt. Die Daten sind in einer Excel-Tabelle zu erfassen.

c) Der Planungs- und Erschließungsträger zeigt der Stadt nach dem Endausbau die vertragsgemäße Herstellung der Gesamtanlagen schriftlich an und legt gleichzeitig die in § 10 Abs. 2 Buchstabe a-c genannten Unterlagen vor. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Planungs- und Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Vor dieser Abnahme ist eine weitere Inspektion der Kanalleitung mittels Kanalfernaugenuntersuchung vorzulegen. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von vier Wochen, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Planungs- und Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 280,- € gefordert werden. Des gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

### **§ 10 Übernahme der Erschließungsanlagen**

(1) Über die kosten- und lastenfreie Übertragung des Eigentums an den Grundstücken für die Erschließungsanlagen an die Stadt wurde beim Notariat Dr. Brandt. unter der Ur.-Nr. .... am ..... bereits ein Grundstücksübertragungsvertrag geschlossen.

(2) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn der Planungs- und Erschließungsträger vorher

a) eine Aufstellung aller Erschließungskosten (lt. Muster Anlage 3) vorgelegt hat. Die Stadt ist darüber hinaus berechtigt, im Bedarfsfall auch Einsicht in die Schlussrech-

nungen zu nehmen. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, der Stadt diese bei Bedarf zur Verfügung zu stellen.

- b) 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,
  - c) Nachweis erbracht hat über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien.
- (3) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne sind in zweifacher Ausfertigung und digital auf einem von der Stadt zu bestimmenden Datenträger vorzulegen und werden Eigentum der Stadt.
  - (4) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verantwortung und Unterhaltung mit Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls nach endgültiger Herstellung der Gesamtanlagen.
  - (5) Zum Zwecke der Inventarisierung der Erschließungsanlagen legt der Vorhabenträger der Stadt eine Kostenübersicht und eine Liste aller verwendeten Baustoffe der Erschließungsanlagen nach ihrer Fertigstellung vor.
  - (6) Die Stadt übernimmt mit der Abnahme die Erschließungsanlagen. Mit diesem Zeitpunkt gehen die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der Erschließungsanlagen und die Verkehrssicherungspflicht vom Vorhabenträger auf die Stadt über.
  - (7) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt. Der Planungs- und Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

## **§ 11 Sicherheitsleistung**

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 100 % der Herstellungskosten durch Übergabe einer unbefristeten, unbedingten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Vertragserfüllungsbürgschaft einer/eines innerhalb der EU ansässigen Bank/Sparkasse/Kreditversicherungsunternehmens. Die Vertragserfüllungsbürgschaft hat vor Baubeginn vorzuliegen und sollte gestückelt werden, um sie nach Baufortschritt freigeben zu können. Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Die Freigaben der Vertragserfüllungsbürgschaft erfolgen höchstens bis zu 70 % bis zur Vorlage aller nach dem Erschließungsvertrag geforderten Unterlagen. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgt die Freigabe der Vertragserfüllungsbürgschaft höchstens bis zu 90%.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Planungs- und Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen und ggf. die Erschließungsanlagen im Sinne dieses Vertrages aus der Bürgschaft endgültig herzustellen.

- (3) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (4) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten.

## **§ 12 Landschaftspflege**

gestrichen

## **§ 13 Nachzahlungsverpflichtung**

Sollte die Stadt Übach-Palenberg innerhalb der nächsten 20 Jahre, gültig ab Abschluss dieses Vertrages, das Spielplatzgelände, Kollwitzstraße, Flur 16, Nr. 1159 einer baulichen Nutzung unterziehen, so hat die Stadt dem Planungs- und Erschließungsträger, die anteiligen Kosten für die mit diesem Vertrag erstellten Erschließungsanlagen zu erstatten. Sollte Uneinigkeit über die Höhe der Erschließungskosten sowie die Höhe des Anteils bestehen, wird das abschließende Urteil eines öffentlich bestellten Sachverständigen entscheiden, der von der Stadt benannt wurde.

## **§ 14 Spielplatzfläche**

- (1) Der Fußweg zur Spielplatzfläche, Flur 16, Nrn. 1159, 1523 und 733 wird vom Erschließungsträger in einer Breite von 3,50 Meter gemäß Bebauungsplan bzw. Straßenausbauplanung ausgebaut.
- (2) Bei einer möglichen Bebauung der Fläche durch die Stadt Übach-Palenberg, hat diese einen Mindestabstand von 10 Meter zur nördlichen Grundstücksgrenze des Erschließungsträgers einzuhalten.

## **§ 15 Bestandteile des Vertrages**

- (3) Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:
  - a) der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Plan 1),
  - b) der Nachweis der Eignung der beteiligten Unternehmen (Anlage 2),
  - b) die Aufstellung aller Erschließungskosten (Anlage 3),
  - c) die Bestandsdokumentation neu gebauter Kanalisationen (Anlage 4),
  - d) der Entwässerungsplan (Anlage 5), Straßen-, Wege- und Grünanlagenplan (Anlage 6),
  - e) die von der Stadt genehmigte Ausbauplanung mit den Baubeschreibungen (Anlage 7),

- f) der vom Rat beschlossene Bebauungsplan (Anlage 8)
- g) Bauzeitenplan

Die Anlagen werden mit abschließender Genehmigung Bestandteil des Vertrages.

### **§ 16 Wirksamwerden**

- (1) Der Vertrag wird hinsichtlich der Festsetzungen zu den Erschließungsanlagen mit der Übergabe der Vertragserfüllungsbürgschaft, beiderseitigen Vertragsunterzeichnung und sobald alle Anlagen zum Bestandteil des Vertrages geworden sind, wirksam.
- (2) Der Vertrag wird Dritten gegenüber wirksam, wenn:
  - a) alle Kanäle gebaut sind,
  - b) die Baustraßen für das Gemeindegebiet hergestellt sind
  - c) die Vertragserfüllungsbürgschaften für den jeweiligen Teilabschnitt vorliegen.

### **§ 17 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung von Satzungen oder Bauleitplänen.
- (2) Für den Fall des Scheiterns des beabsichtigten Bebauungsplanes sind Schadensersatzansprüche jedweder Art ausgeschlossen.
- (3) Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Planungs- und Erschließungsträgers, die dieser im Hinblick auf Satzungsbeschlüsse der Stadt über Bauleitplanungen bzw. alle sonstigen in diesem Vertrag vorgesehenen Maßnahmen tätigt, ist ausgeschlossen.

### **§ 18 Rechtsnachfolge**

- (1) Sollte eventuell doch ein Rechtsnachfolger in den Vertrag eintreten, so verpflichtet sich der Erschließungsträger die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an den Rechtsnachfolger weiterzugeben.

### **§ 19 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Planungs- und Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Übach-Palenberg, den \_\_.\_\_.2018

**Für die Stadt**

**Für den Planungs- und Erschließungsträger**

Mainz  
1.Beigeordneter

Jungnitsch  
Bürgermeister

Jülicher

**Anlage 2**  
**zum Erschließungsvertrag vom \_\_.\_\_.2018**

Eignungsbedingungen

Auf Verlangen hat der Planungs- und Erschließungsträger gegenüber der Stadt zum Nachweis der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der ausführenden Firma folgende Angaben zu machen.

- a) den Umsatz in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, soweit es Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils der gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen,
- b) die von ihr ausgeführten Leistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind,
- c) die Zahl der bei ihr in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte, ggf. gegliedert nach Berufsgruppen,
- d) die ihr für die Ausführung der zu vergebenden Leistung zur Verfügung stehende technische Ausrüstung,
- e) das von ihr für die Leitung und Aufsicht vorgesehene technische Personal,
- f) die Eintragung in die Handwerksrolle, das Berufsregister oder das Register der Industrie- und Handelskammer seines Sitzes oder Wohnortes.

**Anlage 3**  
zum Erschließungsvertrag vom \_\_. \_\_. 2018

**Aufstellung der Erschließungskosten**

- anzugeben sind die tatsächlichen Kosten nach der Kostenfeststellung -

				brutto (inkl. MwSt)
<b>B</b> austraße				
<hr/>				
Baukosten				
<hr/> <hr/>	m <sup>2</sup>	×	/m <sup>2</sup>	= €
<hr/>				
Beleuchtung				
<hr/> <hr/>				
Kabel	M	×	€/m	= €
Kabelgraben	M	×	€/m	= €
Pressung	M	×	€/m	= €
				<hr/>
Nebenkosten, Baustraße				<hr/> <hr/>
Fachingenieur				= €
Vermessung				= €
				<hr/>
Summe Baustraße				<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div> €
<hr/>				
<b>E</b> ndausbau				
<hr/>				
Baukosten				
<hr/> <hr/>	m <sup>2</sup>	×	€/m <sup>2</sup>	= €
<hr/>				
Leuchten	Stck.	×	€/Stck.	= €
				<hr/>
Nebenkosten, Endausbau				<hr/> <hr/>
Fachingenieur				= €
Grenzsteinfeststellung				= €
				<hr/>
Summe Endausbau				<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div> €

## Kanalbau

### Baukosten

---

---

#### a) Trennsystem

- Kosten der reinen Straßentwässerung (Straßenrinnen, Straßeneinläufe, Straßensinkkästen und deren Anschlussleitungen)				=	€
- RW-Kanal, Hauptleitung	M	×	€/m	=	€
- SW-Kanal, Hauptleitung	M	×	€/m	=	€
- Hausanschlüsse	Stck.	×	€/Stck.	=	€
					<hr/>
					<hr/>

#### b) Mischsystem

- Kosten der reinen Straßentwässerung (Straßenrinnen, Straßeneinläufe, Straßensinkkästen und deren Anschlussleitungen)				=	€
- MW-Kanal, Hauptleitung	m	×	€/m	=	€
- Hausanschlüsse	Stck.	×	€/Stck.	=	€
					<hr/>
					<hr/>

### Nebenkosten, Kanalbau

---

---

Fachingenieur				=	€
Vermessung				=	€
					<hr/>
					<hr/>

Summe Kanalbau €

---

Summe Erschließungskosten €

---

---

## **Bestandsdokumentation neu gebauter Kanalisationen**

Um eine reibungslose und schnittstellenkonforme Dokumentation der Kanalneubaumaßnahme für das bestehende Kanalkataster der Stadt Übach-Palenberg zu gewährleisten, werden diese Arbeiten vom Ing.-Büro Achten u. Jansen GmbH, Charlottenburger Allee 11 in 52068 Aachen, koordiniert und durchgeführt. Die hierbei entstehenden Kosten sind vom Erschließungsträger zu tragen.

Der Erschließungsträger hat vor Beginn der Baumaßnahme das Ing.-Büro. Achten u. Jansen GmbH, Charlottenburger Allee 11 in 52068 Aachen, zu beauftragen und schriftlich einen Bauzeitenplan vorzulegen, damit die erforderlichen Arbeiten koordiniert werden können. Alle Änderungen, die den Bauzeitenplan betreffen, sind dem Büro unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Es ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Arbeiten

- Kanalreinigung
- Kanal TV-Inspektion
- Schachtreinigung
- Schachtspektion
- Vermessung der Bauwerke
- Vermessung der Rohrleitungstrasse

im Rahmen nur eines Termins seitens des Vertragsunternehmers der Stadt durchgeführt werden können. Hierbei ist die Anwesenheit eines Ansprechpartners des Erschließungsträgers erforderlich.

Um die Angaben zum Verlauf und zur Tiefe von neuen Hausanschlussleitungen und sonstigen verlegten Freispiegelleitungen in die Bestandsdokumentationen integrieren zu können, sind seitens des Erschließungsträgers die beim Ing.-Büro Achten u. Jansen GmbH, Charlottenburger Allee 11 in 52068 Aachen, erhältlichen Aufmaßblätter während der Verlegearbeiten auszufüllen. Die hierzu erforderlichen Messungen müssen vom ausführenden Tiefbauunternehmer durchgeführt werden und sind von der Bauleitung zu kontrollieren und abzuzeichnen. Eine Kopie dieser Unterlagen ist an die Stadt Übach-Palenberg zu übergeben.

Zusatz bei Druckrohrleitungen:

Um eine korrekte Erfassung aller Trassenhauptpunkte bei Abwasserdruckrohrleitungen zu ermöglichen, ist vom Auftragnehmer zwingend eine korrekte und ausreichende Vermarkung aller relevanten Trassenpunkte mittels Holzpflocken oder Vermarkungsnägeln in der Örtlichkeit durchzuführen. Alle Hilfspunkte sind vom Erschließungsträger zu sichern und zu Beginn der Vermessungsarbeiten ggf. wiederherzustellen. Um eine sohlrichtige Erfassung zu ermöglichen, sind die jeweiligen Verlegetiefen in den Bauberichten zu dokumentieren. Die Anzahl und Dichte der Aufnahmepunkte ist so zu gestalten, dass eine einwandfreie und lückenlose Erfassung der Rohrleitungstrasse ermöglicht wird. Die Punktdichte ist dementsprechend von der Trassengeometrie abhängig und vom Ing.-Büro Achten u. Jansen GmbH, Charlottenburger Allee 11 in 52068 Aachen, in Verbindung mit dem Tiefbauamt der Stadt festzulegen.

Darüber hinaus sind die Protokolle der Wasserdruckprobe gemäß EN 1610, die von einem unabhängigen Prüfinstitut vorzunehmen sind, vorzulegen.

Alle in dem digitalen Bestandsplan vorgenommenen Texteintragungen und Beschriftungen sind so vorzunehmen, dass keine anderen Zeichnungselemente berührt werden, ggf. sind die betreffenden Texte freizustellen. Die Übergabe des digitalen Planes erfolgt im Format DWG oder DXF auf CD, außerdem ist ein Plot der Zeichnung im Maßstab 1 : 500 anzufertigen und ebenfalls zu übergeben. Der digitale Plan ist in das Kanalkataster der Stadt Übach-Palenberg einzuarbeiten.

Bei der örtlichen Aufnahme der Straßentopographie sind alle relevanten Einzelpunkte wie z. B. Laterne, Hydrant, Wasserschieberkappe, Gasschieberkappe, Strommast, Bäume etc. mit einem Aufnahmepunkt zu erfassen. Die Aufnahme von Linienobjekten wie z. B. Fahrbahnverlauf, Gehwegverlauf, Radwegverlauf etc. sind durch mehrere Maßpunkte zu erfassen. Zusätzlich ist die Art der Befestigung bzw. Bodengestalt zu ermitteln. Sämtliche Informationen sind in vor Ort zu führende Feldbücher einzutragen.

Des weiteren ist nach Fertigstellung der Entwässerungsanlagen und der Baustraße die Vorlage eines Ausführungsplanes (in dreifacher Ausfertigung) erforderlich, aus dem in Abständen von 10 m die fertige Straßenhöhe an den Grenzen zu den privaten Grundstücken eingetragen ist.

## Chronologisches Ablaufschema für die Abwicklung eines Erschließungsvertrages

Die Aufstellung enthält die Mindestanforderungen an die zeitliche Abfolge zur Gewährleistung eines möglichst reibungslosen Verfahrensablaufes!

Tätigkeit	<u>Ausführung/</u> Verantwortlichkeit	Überwachung/ Kontaktstelle
Abschluss Erschließungsvertrag	FB Stadtentwicklung	FB Stadtentwicklung
Vermessung beauftragen	Erschließungsträger	FB Stadtentwicklung
Übertragung Wegefäche an Stadt	Erschließungsträger	FB Stadtentwicklung
Beauftragung Faching. Kanal/Straße	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Einholen erf. Genehmigungen	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Vorl. Ausbauplanung./ Kosten- schätzung	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau

***Der Erschließungsvertrag ist wirksam. Die öffentliche Erschließung ist gesichert. Baugenehmigungen oder Freistellungen können erteilt werden!***

Abst. mit Versorgungsträgern	Erschließungsträger	Tiefbauamt /Versorgungsträger
Zustimmung zum Auftrag Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Mitt. Baubeg. 3 Wochen vorher	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Ggf. Materialunt. Befunde vorlegen	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Gemeindl.Überw. Bauausführung	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Abnahme beantragen	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Vorl. Unters.ergebn. u. Unterl. f.Abnahme (eine Woche vorher )	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Abnahme Kanal und Baustr.	Erschließungsträger mit FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau

***Kanal und Baustraße sind hergestellt!***

Aufstellung Straßennamenschilder	Erschließungsträger	FB Stadtentwicklung
Abst. Endausbau	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Zust. zum Auftrag Tiefbauer	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Ortstermin vor Baubeg. Endausbau	Erschließungsträger mit FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Gemeindl. Überw. Bauausführung	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Vorl. Unterl. nach § 10 Abs. 1 Buchst. a-c und Anz. Fertigstellung	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
zus. Insp.Kanal max 3 Wo. v.Abn.	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Abnahme beantragen	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Abnahme der endg. hergest. E-Anl.	Erschließungsträger mit FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau

***Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt!***

Übernahme Erschließungsanlage nach mängelfreier Abnahme	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Vorlage Kostenaufst. mit Anlagen	Erschließungsträger	FB Hoch- und Tiefbau
Widmung der neuen öffentl. Straße	Technischer Betrieb	FB Stadtentwicklung
Überwachung Gewährleistungs- frist/ggf. Verf. Gewährleistungs- mängel	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau
Gewährleistungsabnahme	FB Hoch- und Tiefbau	FB Hoch- und Tiefbau