

Erschließungsvertrag

Die **Stadt Ingolstadt**
vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Dr. Christian Lösel, dieser vertreten
durch den Leiter des Tiefbauamtes, Herrn Walter Hoferer
Spitalstraße 3, 85049 Ingolstadt
(nachfolgend **Stadt** genannt)

und

sowie
RIB Rohrleitungs- und Industrie GmbH
Vertreten durch die Geschäftsführer Horst Brabender und Dorothee Zettl
Hennenbühl 20, 85051 Ingolstadt

(nachfolgend **Erschließungsträger** genannt)
schließen folgenden Vertrag

Präambel

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 810 "Wohnen nördlich der Robert-Koch-Straße" haben die Eigentümer der Grundstücke Flurnummern 231/63, 258/6, 260/1, 260/2, 260/3, 367 und 376/4, alle Gemarkung Unsernherrn, die Neuordnung der Grundstücke zum Zwecke von Wohnbebauung beantragt.

Die Neuregelung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag. Die Erstellung der Erschließungsanlagen erfolgt auf Kosten der Erschließungsträger

Abschnitt 1: Übertragung der Erschließung

§ 1 Gegenstand des Erschließungsvertrags

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Erschließung des in dem als Anlage beigefügten Bebauungsplanes näher bezeichneten Erschließungsgebiets auf den Erschließungsträger.
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind der beigefügte Plan sowie die sonstigen in § 14 des Vertrages aufgeführten Planunterlagen maßgebend.

- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 2 dieses Vertrages im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes bestimmt wird.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 10 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach Abschnitt 1 dieses Vertrages umfasst entsprechend der von der Stadt genehmigten Ausführungsplanung

die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze gemäß Ausführungsplanung einschließlich Fahrbahn, Straßenentwässerung, Parkflächen, (Gehwege), Beleuchtung, Grünanlagen.
- (2) Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen, auf denen die Erschließungsanlagen zu erstellen sind.
- (3) Dem Erschließungsträger wird von der Stadt Ingolstadt das unentgeltliche Nutzungsrecht an den Flächen eingeräumt, die er zur vertragsgemäßen Herstellung der Erschließungsanlagen benötigt und die im städtischen Eigentum stehen.

Abschnitt 2: Pflichten bei der Durchführung der Erschließung

§ 3 Durchführung von Ingenieurleistungen

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen nach § 2 des Vertrags (Leistungsphasen 1-9, § 46 HOAI und örtliche Bauüberwachung, § 47 Abs. 2 HOAI i.V.m. Anlage 13.1 zu § 47 HOAI) beauftragt der Erschließungsträger ein Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Die Auswahl des Büros und der Abschluss des Ingenieurvertrages mit diesem bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt.
- (2) Die vom Ingenieurbüro zu erarbeitenden Ausführungspläne für die Erschließungsmaßnahmen bedürfen vor Ausführung derselben der schriftlichen Zustimmung der Stadt.

§ 4 Ausschreibungen und Vergaben

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach vorheriger Zustimmung der Stadt zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse vor deren Ausgabe und die Auswahl der Bauunternehmen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Stadt über die Vergabe des Auftrages zu informieren.
- (2) Erfüllt der Erschließungsträger diese Pflichten nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Anrechnung von Leistungen ganz oder teilweise zu verweigern, wenn und soweit durch das nicht vertragsgemäße Vergabeverfahren vermeidbare unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen. Die Stadt wird nach Bekanntwerden einer Pflichtverletzung dem Erschließungsträger erklären, in welchem Umfang sie die Anrechnung von Leistungen verweigert. Die Geltendmachung weiterer gesetzlicher Ansprüche für den Fall einer Verletzung der in Abs. 1 geregelten Vertragspflicht bleibt vorbehalten.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungen für den neuen Grenzverlauf im Bereich der Straße werden im Auftrag und auf Kosten des Erschließungsträgers durch das staatliche Vermessungsamt durchgeführt. Die Antragstellung auf Vermessung der Straße erfolgt durch den Erschließungsträger. Alle Arbeiten sind mit der Stadt abzustimmen.

§ 5 Baubeginn

- (1) Vor Baubeginn hat der Erschließungsträger alle notwendigen bau-, wasserbehördlichen sowie sonstigen erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (2) Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden. Der Baubeginn ist der Stadt 10 Kalendertage vorher schriftlich anzuzeigen.

§ 6 Baudurchführung

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellten Straßen und Wegeflächen, sowie die Straßenentwässerung in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Ausführungsplanung ergibt. Die Straßenentwässerung wird nach den Regeln der Technik unter Berücksichtigung der Anforderungen der Stadt und der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR ausgeführt.
- (2) Für die Erstellung der Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen einschließlich der Grundstücksanschlüsse ist mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben ein eigener Erschließungsvertrag abzuschließen.
- (3) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt durch die Stadtwerke zu veranlassen.

- (4) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Telekommunikations-, Breitbandkabel, 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.
- (5) Das vom Erschließungsträger beauftragte bauleitende Ingenieurbüro stellt sicher, dass alle Eignungsprüfungen vorliegen und Eigenüberwachungs- und Kontrollprüfungen in dem Umfang durchgeführt und dokumentiert werden, wie es aus den aktuellen technischen Vorschriften (ZTV, DIN, ATV etc.) hervorgeht. Der von der Stadt benannte Beauftragte ist mindestens einen Werktag vor der Herstellung von Borden, Einzeilern etc. zu informieren. Die Stadt behält sich vor, den Verlauf der Abgrenzungsbauteile abzunehmen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag bzw. den Allgemein Anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist nachzubessern bzw. zu entfernen. Die Stadt erhält während der Baumaßnahme in die oben genannten Unterlagen Einblick. Vor der Abnahme werden sämtliche Unterlagen gesammelt an die Stadt übergeben.
- (6) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (7) Die Straße nach § 2 Abs. 1 dieses Vertrages ist vor Beginn der Baumaßnahme so herzustellen, dass sie für den Baustellenverkehr verkehrssicher nutzbar ist. Mit der abschließenden Fertigstellung der Straße einschließlich des Aufbringens der Deckschicht darf erst begonnen werden wenn die Hochbaumaßnahmen überwiegend fertiggestellt sind oder sichergestellt ist, dass durch die weiteren Hochbaumaßnahmen bauliche Maßnahmen an der Straße nicht oder nur in geringem Umfang notwendig sein werden.
- (8) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen, die den Hinweis darauf beinhalten muss, dass die Stadt bei erfolglosem Ablauf dieser Frist die Arbeiten selbst auf Kosten des Erschließungsträgers durchführen wird. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers ausführen zu lassen, von diesem Vertrag zurückzutreten oder in bestehende Werkverträge einzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 7 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Für den Bereich der Robert-Koch-Straße und Elisabeth-Schwarzhaupt-Straße, in dem der Erschließungsträger Arbeiten vornimmt, gilt dies vom Tag des

Beginns der Bauarbeiten in diesem Bereich bis zur Abnahme durch die Stadt. Die Stadt ist zur Abnahme der Arbeiten in diesem Bereich in angemessener Frist verpflichtet, auch wenn die Anlagen im übrigen Erschließungsbereich noch nicht fertiggestellt sein sollten.

- (2) Die während der Bautätigkeit zur Bedienung der Erschließungsmaßnahme benutzten öffentlichen Einrichtungen sind durch den Erschließungsträger in dem Maße sauber zu halten, dass gegenüber dem üblichen täglichen Gebrauch keine Beeinträchtigung der Verkehrsfunktion stattfindet. Der Erschließungsträger ist hier in der Beweislast.
- (3) Der 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 verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen diesbezüglichen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 8 Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt im Benehmen mit den Beteiligten einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von allen Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 30 Werktagen vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den 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, wird für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 300,-- € für die Stadt berechnet. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 9 Gewährleistung

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit 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, für maschinentechnische Einrichtungen auf zwei Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit dem Tag der Abnahme der mangelfreien

Erschließungsanlage durch die Stadt.

- (3) Der Erschließungsträger vereinbart mit den bauausführenden Unternehmen einen Sicherheitseinbehalt für Mängelansprüche in Höhe von mindestens 3 % der jeweiligen Bruttoabrechnungssumme. Erfolgt Sicherheit durch Einbehalt und Einzahlung auf ein Sperrkonto oder Hinterlegung, so ist der Erschließungsträger verpflichtet, die ihm zustehenden Ansprüche an die Stadt abzutreten. Erfolgt Sicherheitsleistung durch Bürgschaft, ist die Bürgschaft im Original (auf die Stadt ausgestellt) an die Stadt zu übergeben. Die Rechte aus der Bürgschaft sind im Hinblick auf § 401 BGB vorsorglich an die Stadt abzutreten. Es ist zu vereinbaren, dass abweichend von der Rückgabe der Bürgschaft bzw. die Auszahlung eines Sicherheitseinbehaltes erst nach Ablauf der Verjährungsfrist der Mängelansprüche erfolgt. Die Stadt ist verpflichtet, eine nicht verwertete Sicherheit nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche an den Erschließungsträger oder nach deren Verlangen an das jeweilige Unternehmen herauszugeben.

Falls keine Bürgschaft vorgelegt wird, überträgt der Erschließungsträger die Gewährleistungsansprüche auf die Stadt.

Abschnitt 3: Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt

§ 10 Übernahme der Erschließungsanlagen, Verkehrssicherungspflicht, Widmung

- (1) Im Anschluss an die Herstellung der mangelfreien Erschließungsanlagen nach § 2 des Vertrags (Verkehrsanlagen) übernimmt die Stadt diese unentgeltlich in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht, wenn 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 aktualisierten Ausführungspläne übergeben hat. Werden Vermessungsleistungen beauftragt, werden die Ergebnisse in digitaler Form in Format dxf oder dwg geliefert. Für alle Planungsdaten (Entwurf- bis Ausführungspläne) sind die Formate und Ebenenbelegung mit der Stadt bzw. den INKB abzustimmen. Die Planung wird in digitaler Form mit Achsen und Achshauptpunkten im Format dxf oder dwg der Stadt Ingolstadt geliefert. Für die Achshauptpunkte und alle für die Planung und Absteckung relevanten Punkte ist eine Koordinatenliste der UTM-Koordinaten im ASCII-Format vorzulegen. Die Planung wird im amtlichen Koordinatensystem (UTM-System) durchgeführt. Die Höhenkoten sind auf DE_DHHN12_NOH zu beziehen.
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine vom staatlichen Vermessungsamt ausgestellte Bescheinigung über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,

- c) Nachweise dem Tiefbauamt erbracht hat über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien (siehe § 6 Abs. 5).
 - d) die abflusswirksamen Flächen nach den Vorgaben des Tiefbauamtes ermittelt und darstellt.
- (2) Der Erschließungsträger wird dafür Sorge tragen, dass nach erfolgter Übernahme der Erschließungsanlagen und –flächen in einem noch gesondert abzuschließenden notariellen Vertrag, das Eigentum an allen Grundstücksflächen, die von den in § 2 Abs. 1 des Vertrages genannten Erschließungsflächen und –anlagen beansprucht werden, sofern diese nicht bereits im Eigentum der Stadt stehen, unentgeltlich, lasten- und kostenfrei auf die Stadt Ingolstadt zu übertragen. Die endgültigen Grundstücksgrenzen ergeben sich erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen und -anlagen.
 - (3) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne und Berechnungen werden Eigentum der Stadt.
 - (4) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen und ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
 - (5) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze laut Bebauungsplan in der als Satzung beschlossenen Fassung erfolgt durch die Stadt. Der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung auch bereits vor Übergang des Eigentums zu.

Abschnitt 4: Kostentragung

§ 11 Kosten der Straßenherstellung

- (1) Der Erschließungsträger baut die Straße entsprechend der von der Stadt genehmigten Ausführungsplanung und trägt hierfür die Kosten.
- (2) Mit der vertragsgemäßen Fertigstellung und Übergabe der Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag ist eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Sinne von §§ 127 ff. BauGB ausgeschlossen.

§ 12 Sonstige Kosten

Alle Kosten der erforderlichen Beurkundungen (Notarkosten, die Kosten der erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen, die Kosten des grundbuchamtlichen Vollzugs, die Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie etwaige Verkehrssteuern) trägt der Erschließungsträger.

Abschnitt 5: Schlussbestimmungen

§ 13 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Bebauungsplan (Anlage 1)
- b) die von der Stadt genehmigte Ausführungsplanung mit den Baubeschreibungen (Anlage 2). Diese liegt in der Regel zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht vor und ist zwingend vor Baubeginn zum Vertrag zu nehmen.

§ 14 Planungsfreiheit der Stadt

Die Parteien sind sich einig, dass die Stadt mit den Vereinbarungen nach diesem Vertrag keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeht (§ 2 Abs. 3 BauGB). Dem Vertrag kann auch keine Bindungswirkung im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen und der damit verbundenen Abwägungsentcheidung entnommen werden.

§ 15 Wirksamkeit des Vertrages

- (1) Der Erschließungsvertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten sind aber aufschiebend bedingt. Sie werden erst mit Erteilung der Baugenehmigung für ein Bauvorhaben im Vertragsgebiet wirksam.
- (2) Die aufschiebende Bedingung entfällt, wenn der Erschließungsträger mit der Durchführung beginnt.

§ 16 Vertragsanpassung, Kündigung

- (1) Soweit im Übrigen nichts anderes vereinbart wurde, kann dieser Vertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtige Gründe gelten insbesondere:
 - a) über das Vermögen des Erschließungsträgers wird die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt,
 - b) der Erschließungsträger weist der Stadt nicht bis spätestens 30.11.2018 die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Vertragsgebiets nach § 6 des Vertrags nach,
- (2) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrags aufgrund eines Rücktritts stehen dem Erschließungsträger für die ihm bis dahin erbrachten Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Stadt zu. Ansprüche des Vertragspartners wegen schuldhafter Vertragsverletzungen bleiben davon unberührt.
- (3) Falls nach Rückabwicklung oder Kündigung des Vertrags eine Baugenehmigung oder eine Baufreigabe für ein Bauvorhaben im Vertragsgebiet erteilt werden sollte und von dieser Gebrauch gemacht wird, verpflichten sich die Vertragspartner, einen neuen Vertrag mit dem gleichen Inhalt abzuschließen.

§ 17 Rechtsnachfolge

Der Erschließungsträger kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen. Die Stadt darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Der Erschließungsträger haftet der Stadt auch bei zugelassener Übertragung neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Der Erschließungsträger darf Grundstücke im Vertragsgebiet vor Übergabe der Erschließungsanlagen an die Stadt nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt veräußern. Der Erschließungsträger hat im Fall einer Veräußerung durch Vereinbarung mit dem Erwerber sicherzustellen, dass die in diesem Vertrag vorgesehenen Tätigkeiten rechtzeitig und vertragsgemäß durchgeführt werden können mit der Maßgabe, dass der Erwerber diese Verpflichtungen im Veräußerungsfall mit der gleichen Pflicht zur Verpflichtung von deren Rechtsnachfolger seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen hat, wenn bis zum Zeitpunkt der Rechtsnachfolge die in diesem Vertrag vorgesehenen Maßnahmen noch nicht abgeschlossen und von der Stadt mängelfrei abgenommen sind.

§ 18 Form, Ausfertigungen, Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) 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.

Ingolstadt, den _____

Stadt Ingolstadt

Erschließungsträger

Ausfertigungen

1. Stadt Ingolstadt – Tiefbauamt –
2. Erschließungsträger
3. Entwurf