

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

**Beteiligt:**

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

**Betreff:**

Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes  
Nr. 6/67 - Westlich der Kipperstraße -  
hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages

**Beratungsfolge:**

31.01.2019 Bezirksvertretung Haspe

12.02.2019 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes  
Nr. 6/67 - Westlich der Kipperstraße -  
hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages

## Begründung

Der Erschließungsträger beabsichtigt, an der Gabelsberger Straße im Anschluss an den bereits vor Jahren erfolgten Straßenausbau insgesamt ca. 10 Eigenheime zu errichten und den dazu erforderlichen Straßenausbau durchzuführen.

Der Erschließungsvertrag umfasst im Wesentlichen die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße mit öffentlichen Stellplätzen einschließlich der Straßenentwässerung und -beleuchtung und Straßenbegleitgrün sowie alle Maßnahmen, die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind. Die Übernahme dieser Erschließungsanlagen in die Baulast der Stadt soll zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme erfolgen.

Die voraussichtlichen Herstellungskosten betragen ca. 115.200 €. Hierüber wird eine Sicherheit in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft verlangt.

Die entwässerungstechnische Erschließung wird durch einen Kanalbau- und Übernahmevertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem WBH sichergestellt.

Um die Erschließung der Baugrundstücke zu sichern, empfiehlt die Verwaltung, mit Herrn Dipl.-Ing. Erwin Sommer einen Erschließungsvertrag unter den vorgenannten Bedingungen abzuschließen.

Der Entwurf des Erschließungsvertrages und ein Lageplan sind als Anlage beigefügt.

## Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

## Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen

### Maßnahme

investive Maßnahme

### Rechtscharakter

Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung

Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges

### 1. Auswirkungen auf die Bilanz

(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

#### Aktiva:

(Bitte eintragen)

Die unentgeltliche Übernahme der öffentlichen Straße (siehe Erschließungsvertrag) stellt für die Stadt Hagen eine Sachschenkung dar. Die im Rahmen der Sachschenkung überlassenen Vermögensgegenstände sind auf der Aktivseite der Bilanz im Anlagevermögen zu aktivieren und entsprechend ihrer Nutzungsdauer abzuschreiben.

#### Passiva:

(Bitte eintragen)

Parallel dazu ist auf der Passivseite der Bilanz ein entsprechender Sonderposten zu bilden, der den monatlichen Abschreibungsaufwand durch eine ertragswirksame Sonderpostenauflösung in Anlehnung an die Abschreibung über die Gesamtnutzungsdauer finanziert.

gez.

Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter

gez.

Bei finanziellen Auswirkungen:

Christoph Gerbersmann  
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Amt/Eigenbetrieb:**

60

**Stadtsyndikus**

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

60

**Anzahl:**

1

**Beigeordnete/r**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Amt/Eigenbetrieb:**

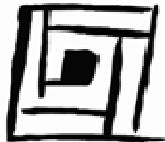
60

**Anzahl:**

1

**Entwurf**  
**11.1.19**

**HAGEN**  
Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen



## **E R S C H L I E S S U N G S V E R T R A G**

### **„Gabelsberger Straße II“**

zwischen

Herrn Dipl.-Ing. Erwin Sommer,  
Walddorfstr. 10 a, 58093 Hagen,  
nachfolgend - **Erschließungsträger** - genannt,

und

der Stadt Hagen,  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
nachfolgend - **Stadt** - genannt.

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

Die Stadt überträgt hiermit gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) die Herstellung der im Ausbauplan (Anlage I) farbig angelegten Erschließungsanlagen auf den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger verfügt uneingeschränkt über diese Flächen und legt hierüber vor Vertragsabschluss entsprechende Nachweise vor.

## **§ 2 Verpflichtung und Vertragsbestandteile**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die Erschließungsstraße einschließlich Beleuchtung und Verkehrsgrün endgültig im Sinne des BauGB herzustellen. Unabhängig davon muss die Erschließungsstraße mit Beginn der Bebauung der hierdurch erschlossenen Grundstücke gefahrlos benutzbar sein (Baustraße mit Entwässerung und Beleuchtung).
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den Beginn jeder in diesem Vertrag aufgeführten Maßnahme der Stadt - Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen - rechtzeitig anzuzeigen, um eine behördliche Kontrolle zu ermöglichen.
3. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten für
  - 3.1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen der Erschließungsstraße gemäß des Erschließungsbeitragsrechts nach dem BauGB,
  - 3.2. die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße einschl. Beleuchtung und Verkehrsgrün,,
  - 3.3. die Kontrolle der Ausschreibung, die übergeordnete begleitende Bauleitung, Abnahme und Übernahme durch den Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) und erstattet die nachgewiesenen Kosten gemäß den gültigen Stundenverrechnungssätzen des WBH innerhalb von vier Wochen nach Rechnungslegung,
  - 3.4. alle weiteren Maßnahmen, die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind und
  - 3.5. die notarielle Beurkundung dieses Vertrages.
4. Bestandteil dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:
  - 4.1. Pläne für die Herstellung der Erschließungsanlage
    - 4.1.1. Lageplan (Anlage I)
    - 4.1.2. Regelquerschnitt (Anlage II)
    - 4.1.3. Längenschnitt (Anlage III)
  - 4.2. Technische Ausführung von Baumscheiben im Straßenraum und Landschaftsschutzmaßnahmen (Anlage IV)
  - 4.3. Technische Bedingungen für den Straßenbau (Anlage V)

## **§ 3 Versorgungsleitungen und Beleuchtungsanlagen**

1. Der Erschließungsträger stimmt die Verlegung der Versorgungsleitungen mit der ENERVIE ab. Soweit Versorgungsleitungen anderer Unternehmen durch Erschließungsmaßnahmen berührt werden (z.B. Stadtbeleuchtung Hagen GmbH, Telekom, Mark E, Westf. Ferngas u.a.), trifft der Erschließungsträger mit diesen die nötigen Vereinbarungen. Die Kosten übernimmt der Erschließungsträger.
2. Die Versorgungsleitungen sind gleichzeitig mit den Straßenbauarbeiten in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) zu verlegen. Dabei sind die Versorgungsleitungen so zu planen, dass sie geplanten Grünflächen und Baumscheiben nicht queren. Soweit Versorgungsleitungen durch vorhandene Grünflächen (auch Pflanzbeete und Baumscheiben in Straßen und Wegen) verlegt werden müssen, ist dieses im Vorfeld mit der Stadt (Fachbereich für Stadtentwicklung, - Planung und Bauordnung) und den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Mit der Neuerstellung der Straßenbeleuchtung für die Erschließungsanlage hat der Erschließungssträger aufgrund des Straßenbeleuchtungsvertrages zwischen der Stadt Hagen und der Straßenbeleuchtung Hagen GmbH (§ 4 der Anlage 4) nach Abstimmung mit dem WBH die Straßenbeleuchtung Hagen GmbH zu beauftragen und die dort vereinbarten Regelungen einzuhalten. Soweit Beleuchtungsanlagen (sowohl Leitungskabel, als auch Beleuchtungskörper) Grünflächen und Baumscheiben tangieren, ist auch dieses im Vorfeld mit der Stadt (Fachbereich für Stadtentwicklung, - Planung und Bauordnung) abzustimmen.
4. Bei Pflanzbeeten mit geplanten Bäumen beträgt der jeweilige Mindestabstand der Beleuchtungskörper zum Stamm mind. 5 m.
5. Nach Herstellung der Baustraße ist diese aus Verkehrssicherheitsgründen in Abstimmung mit dem WBH bereits provisorisch zu beleuchten.
6. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten (Stromverbrauch zuzgl. Verwaltungskosten von 10 % des Nettobetrages) der Beleuchtungseinrichtungen sind bis zur Übernahme durch die Stadt von dem Erschließungssträger zu übernehmen.

#### **§ 4 Entwässerung**

Die öffentliche Entwässerung ist durch den bereits abgeschlossenen Kanalbau- und Übernahmevertrag zwischen Erschließungssträger und WBH sichergestellt.

#### **§ 5 Verkehrsgrün**

Der Erschließungssträger verpflichtet sich,

1. mit der Planung und/oder Herstellung der Verkehrsgrünflächen ein auf dem Gebiet des Garten- und Landschaftsbaus von der Stadt anerkanntes, fachlich geeignetes Planungsbüro bzw. Unternehmen zu beauftragen. Maßgeblich ist die Anlage IV zum Erschließungsvertrag (Technische Ausführung von Baumscheiben im Straßenraum und Landschaftsschutzmaßnahmen);
2. die 2-jährige Aufwuchs- und Entwicklungspflege incl. notwendige Wässerung sowie die regelmäßige Reinigung der Grünflächen durchzuführen und darüber einen schriftlichen Nachweis zu führen;
3. die Pflanzarbeiten lt. Anlage IV vorzunehmen.

Die Abnahme der Verkehrsgrünflächen erfolgt im Juni des nächsten Jahres nach der Pflanzung. Bis zur Abnahme ist durch den Erschließungssträger die Herstellungspflege durchzuführen. Ausfälle in der Pflanzung sind zu ersetzen. Die Übernahme der Pflanzung durch die Stadt erfolgt nach weiteren 2 Jahren Entwicklungspflege durch den Erschließungssträger. Bestandteil der Übernahme ist der protokolierte Nachweis lt. § 5 Nr. 2.

#### **§ 6 Verkehrssicherungspflicht**

1. Der Erschließungssträger ist bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt für die Erschließungsanlagen verkehrssicherungspflichtig. Er haftet für alle Schäden.
2. Bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt ist der Erschließungssträger für die Straßenreinigung und Bestreuung im Winter auf eigene Kosten zuständig. Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Hagener Entsorgungsbetrieb (HEB) ist anzustreben.
3. Bis zur Übernahme obliegt die Unterhaltung und Erhaltung der hergestellten Erschließungsanlagen dem Erschließungssträger.

#### **§ 7 Kosten für Beschädigungen**

1. Werden durch die Bauarbeiten oder den Baustellenverkehr im Erschließungsbereich städtische Straßen, Kanäle, Grünflächen oder sonstige städtische Anlagen beschädigt oder verunreinigt, sind diese Mängel unaufgefordert und unverzüglich durch den Erschließungssträger oder einen von ihr beauftragten Dritten (Fachfirmen) zu beseitigen.  
Der Erschließungssträger verzichtet gegenüber der Stadt auf jede Einrede zur Frage der Mängelverursachung oder der Person des Mängelverursachers.

2. Sollte der Erschließungsträger seinen Verpflichtungen nach Absatz 1 trotz schriftlicher Aufforderung nicht nachkommen, wird die Stadt einen Dritten (Fachfirma) mit der Durchführung der Mängelbeseitigung beauftragen („Ersatzvorahme“). Der Erschließungsträger trägt die Kosten für die Mängelbeseitigung.

## **§ 8 Erschließungsbeiträge**

Für die von der herzustellenden Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke werden keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben, soweit der Stadt hierfür nicht nachträglich ein beitragsfähiger Erschließungsaufwand bei Nichterfüllung des Vertrages entsteht. Die Verpflichtung des Erschließungsträgers, Erschließungsbeiträge nach den gesetzlichen Bestimmungen zu zahlen, soweit ihre Baugrundstücke an von der Stadt hergestellte oder herzustellende Erschließungsanlage grenzen oder durch sie erschlossen werden, wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

## **§ 9 Zahlungspflicht der Anlieger bei zukünftigen Maßnahmen**

Sollten von der Stadt zu einem späteren Zeitpunkt im Bereich der oder an der hergestellten Anlage Maßnahmen durchgeführt werden, deren Kosten nach den gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Bestimmungen von den Anliegern ganz oder teilweise zu tragen sind, so wird die Zahlungspflicht der Anlieger durch diesen Vertrag nicht berührt.

## **§ 10 Benutzung der Anlagen und Widmung**

Der Erschließungsträger gestattet jedermann unentgeltlich die Benutzung der von ihm hergestellten Erschließungsanlage bis zur Übernahme durch die Stadt und stimmt mit Vertragsunterzeichnung einer späteren Widmung zu.

## **§ 11 Technische Durchführung**

1. Wegen der Bestimmungen über Planung und Bauleitung, Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung der Baumaßnahmen und der technischen Einzelheiten wird auf die Anlage V verwiesen.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Vermessung und Fortschreibung der Erschließungsanlage unmittelbar nach Fertigstellung auf seine Kosten durchführen zu lassen. Soll die Grundstücksgrenze der Erschließungsanlage bereits vor dem Endausbau gebildet werden, ist die Abmarkung bis unmittelbar nach Fertigstellung zurückzustellen. Die Stadt ist unabhängig von den Beteiligungsvorschriften des VermKatG NRW zu Grenzterminen, die im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme stehen, einzuladen. Weicht der örtliche Ausbau der Erschließungsanlage vom rechtmäßigen Grenzverlauf ab, entscheidet die Stadt, ob entsprechend des tatsächlichen Ausbaus eine weitergehende Vermessung auf Kosten der Erschließungsträger notwendig ist. Die aus den Vermessungen resultierenden Unterlagen sind der Stadt - Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster - kostenlos zu überlassen.

## **§ 12 Gewährleistungspflicht und Gebrauchsabnahme**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet die Baufirmen - gerechnet vom Tage der Gebrauchsabnahme (Ziff. 2) an - vertraglich zu einer 4-jährigen Gewährleistungspflicht für die ordnungsgemäße Beschaffenheit der Erschließungsanlage. Zum Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme legt der Erschließungsträger der Stadt eine Kopie der Gewährleistungsbürgschaftsurkunden vor. Im Falle einer Insolvenz des Erschließungsträgers gehen die Gewährleistungsansprüche unmittelbar auf die Stadt über. Aus diesem Grunde ist in der Bürgschaftsurkunde neben dem Erschließungsträger auch die Stadt als Anspruchsberechtigte aufzuführen.
2. Die Gebrauchsabnahme der Erschließungsanlagen wird nach Beendigung aller Arbeiten zwischen dem Erschließungsträger, der beauftragten Firma, dem WBH und der Stadt durchgeführt. Über die Gebrauchsabnahme wird eine Niederschrift gefertigt.

## § 13 Übernahme der Anlagen

1. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen übernimmt die Stadt sämtliche Erschließungsanlagen (Erschließungsstraße, Beleuchtung, Verkehrsgrün) gemeinsam frühestens zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme, falls bei der Gebrauchsabnahme (§ 12) keine Beanstandungen vorliegen, die Flächen belastungsfrei sind, die Stadt Eigentümerin der Flächen ist und der Erschließungsträger der Stadt zwecks Bewertung des Vermögens s Die Stadt entscheidet, ob alle Arbeiten vertragsgemäß ausgeführt worden sind..
2. Der Erschließungsträger überträgt mit der Übernahme die Gewährleistungsansprüche auf die Stadt und händigt der Stadt die Bürgschaftsurkunde aus.
3. Die Stadt entscheidet, ob alle Arbeiten vertragsgemäß ausgeführt worden sind. Die Übernahme aller Erschließungsanlagen erfolgt nur zum gleichen Zeitpunkt und erst dann, wenn die Stadt Hagen Eigentümerin der Flächen ist.
4. Der Eigentumserwerb an den Flächen wird durch besonderen Vertrag geregelt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Grundstücke kostenfrei auf die Stadt zu übertragen und über diese Flächen zwischenzeitlich nicht anderweitig zu verfügen. Es handelt sich um die im Lageplan Anlage \_\_\_\_\_ farbig markierten Flächen aus den Grundstücken Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_ Flurstück \_\_\_\_\_ in einer Gesamtgröße von \_\_\_\_\_ qm. Der Erschließungsträger trägt sämtliche Kosten des Vertrages einschließlich aller Nebenkosten und der Grunderwerbsteuer sowie die evtl. noch anfallenden Kosten für eine Schlussvermessung der Erschließungsanlagen, falls der tatsächliche Ausbau von den bereits vermessenen Grundstückflächen abweicht.

## § 14 Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Hagen gem. § 13 Ziffer 3.bewilligt und beantragt der Erschließungsträger in Abt.. II des Grundbuches von Hagen Blatt \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ je eine Auflassungsvormerkung entsprechenden Inhalts einzutragen. Die Stadt Hagen bewilligt und beantragt schon jetzt die Löschung dieser Auflassungsvormerkungen bei grundbuchlicher Umschreibung der betroffenen Grundstücke in das Eigentum der Stadt Hagen. Die Kosten für die Eintragung und spätere Löschung der Auflassungsvormerkungen trägt der Erschließungsträger.

5. ämtliche Rechnungen über die Herstellung aller o.g öffentlichen Erschließungsanlagen zur Verfügung stellt. Mängel sind sofort auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen.
6. Der Erschließungsträger überträgt mit der Übernahme die Gewährleistungsansprüche auf die Stadt und händigt der Stadt die Bürgschaftsurkunde aus.
7. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Kosten für eine Schlussvermessung der Erschließungsanlagen zu übernehmen, falls der tatsächliche Ausbau von den bereits vermessenen Grundstückflächen abweicht.
8. Die Stadt entscheidet, ob alle Arbeiten vertragsgemäß ausgeführt worden sind. Die Übernahme aller Erschließungsanlagen erfolgt nur zum selben Zeitpunkt.

## § 15 Sicherheit, Rechtsnachfolge, Erfüllung

1. Als Sicherheit für die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen hinterlegt der Erschließungsträger eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer europäischen Großbank, Sparkasse oder Genossenschaftsbank auf erstes Anfordern in Höhe der voraussichtlichen Kosten von **120.200,00 €** incl. MWSt. (Erschließungsstraße, Beleuchtung und Verkehrsgrün 115.200,00 €, begleitende Bauleitung WBH 5.000,00 €). In der Bürgschaft muss auf die Einreden der Anfechtung und Aufrechnung, auf das Recht der Hinterlegung sowie auf die Einrede der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB verzichtet werden. Die Stadt kann aus dieser Sicherheit die Kosten zur Erfüllung des Vertrages entnehmen (vergl. Ziff. 3). Sind einzelne Teilmaßnahmen durchgeführt und liegen keine Ausführungsmängel vor, kann die Bürgschaft auf Antrag des Erschließungsträgers gegen Nachweis der Begleichung der entsprechenden Rechnungen in dieser Höhe nach Prüfung durch die Stadt ermäßigt werden.

2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, etwaige Rechtsnachfolger zugleich mit Wirkung für weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihnen durch diesen Vertrag von der Stadt auferlegten Verpflichtungen zu übernehmen. Eine Rechtsnachfolge ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt möglich. Die Stadt ist berechtigt, vom Rechtsnachfolger die Erfüllung unmittelbar zu verlangen. Sämtliche Rechtsnachfolger haften der Stadt gesamtschuldnerisch für die nach § 2 durchzuführenden Maßnahmen.
3. Kommt der Erschließungsträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nach vorheriger Fristsetzung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist die Stadt berechtigt, die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen auf Kosten des Erschließungsträgers entweder selbst oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Der Erschließungsträger wird entsprechende Maßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden.

## **§ 16 Rechte Dritter**

Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich privater Rechte Dritter. Derartige Rechte sind der Stadt nicht bekannt.

## **§ 17 Vertragsgültigkeit**

1. Sollte in diesem Vertrag ein Punkt nicht geregelt worden sein, der bei verständiger Würdigung der Sach- und Rechtslage hätte geregelt werden müssen, so bleibt der Vertrag gültig. Die Lücke im Vertrag wird nach dem Grundsatz von Treu und Glauben im Rechtsverkehr entsprechend dem Vertragszweck durch gütliche Einigung zwischen den Parteien geschlossen.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.
3. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

## **§ 18 Kündigung und Wirksamkeit**

1. Die Stadt kann diesen Vertrag einseitig schriftlich kündigen, wenn der Erschließungsträger nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsunterzeichnung mit den Erschließungsarbeiten begonnen oder die Bankbürgschaft nicht fristgerecht vorgelegt hat.
2. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Auflassungsvormerkung (§ 14) und die Bankbürgschaft (§ 15) bei der Stadt - Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen – vorliegen.

## **§ 19 Vertragsausfertigungen**

Von diesem Vertrag erhält der Erschließungsträger eine, die Stadt drei Ausfertigungen.

