

## 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. 3/92 (463) - Hügelstr. Nord -  
hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages

**Beratungsfolge:**

17.09.2019 Stadtentwicklungsausschuss

25.09.2019 Bezirksvertretung Hagen-Nord

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

a) für den Stadtentwicklungsausschuss

Vorbehaltlich der Zustimmung der Bezirksvertretung Nord wird die Verwaltung  
beauftragt, zur Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des  
Bebauungsplanes Nr. 3/92 (463) - Hügelstr. Nord -  
hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages

## Begründung

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

Der Erschließungsvertrag umfasst im Wesentlichen die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße sowie alle Maßnahmen, die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind. Die Übernahme dieser Erschließungsanlage in die Baulast der Stadt soll zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme erfolgen.

Die voraussichtlichen Herstellungskosten betragen ca. 35.000 €. 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 der Firma L-Immobilien und Beratung (L-IB) GmbH 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 finanzielle und personelle 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:

Die unentgeltliche Übernahme der öffentlichen Straße (siehe Erschließungsvertrag) stellt für die Stadt Hagen eine Sachschenkung dar. Die Höhe der Schenkung ergibt sich aus den tatsächlichen Herstellungskosten nach Fertigstellung der Maßnahme. Die im Rahmen der Sachschenkung überlassenen Vermögensgegenstände sind auf der Aktivseite der Bilanz im Anlagevermögen zu aktivieren und entsprechend ihrer Nutzungsdauer abzuschreiben.

#### Passiva:

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.

Henning Keune  
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

20

**Stadtsyndikus**

**Anzahl:**

1

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

60

20

**Anzahl:**

1

**Beigeordnete/r**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

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

„Papenstück“

zwischen

L- Immobilien und Beratung ( L - IB ) GmbH  
Heugarten 1, 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) auf den Erschließungsträger die Herstellung der in den Ausbauplänen (Anlagen I und II) farbig angelegten Erschließungsanlage. Der Erschließungsträger verfügt uneingeschränkt über diese Flächen und legt hierüber vor Vertragsabschluss entsprechende Nachweise vor. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, über die der Stadt später zu übertragenen Flächen zwischenzeitlich nicht anderweitig zu verfügen.

## **§ 2 Verpflichtung und Vertragsbestandteile**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsstraße (ohne Beleuchtung) auf seine Kosten endgültig im Sinne des BauGB herzustellen. Unabhängig davon müssen die Erschließungsstraße mit Beginn der Wohnbebauung für die hierdurch erschlossenen Grundstücke gefahrlos benutzbar sein (Baustraße mit Entwässerung).
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den Beginn jeder in diesem Vertrag aufgeführten Maßnahme den zuständigen Fachdienststellen der Stadt vor Baubeginn anzugeben, um eine behördliche Kontrolle zu ermöglichen.
3. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten für
  - 3.1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen der Erschließungsstraßen gemäß des Erschließungsbeitragsrechts nach dem BauGB,
  - 3.2. die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße,
  - 3.3. alle Maßnahmen, die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind,
  - 3.4. die Personalkosten für die begleitende Bauleitung (HOAI-Phasen 6ff) durch den Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) und
  - 3.5. sämtliche Kosten für die notarielle Beurkundung dieses Vertrages.
4. Bestandteil dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:
  - 4.1. Pläne für die Herstellung der Erschließungsstraße Neubaugebiet
    - 4.1.1. Straßenausbauplan (Anlage I)
    - 4.1.2. Längenschnitte (Anlage II)
    - 4.1.3. Querprofile (Anlage III)
  - 4.2. Technische Bedingungen für den Straßenbau (Anlage IV)

Die Anlagen I - III sind vom Erschließungsträger und die Anlagen IV von der Stadt Hagen jeweils in 4-facher Ausfertigung in Papierform und als PDF- Datei zu stellen.

## **§ 3 Versorgungsleitungen und Beleuchtungsanlagen**

1. Der Erschließungsträger stimmt die Verlegung der Versorgungsleitungen mit der ENERVIE AG 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 und den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

## **§ 4 Entwässerung**

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Hierüber wird zwischen dem Erschließungsträger und dem WBH ein Kanalbau- und Übernahmevertragvertrag abgeschlossen.

## **§ 5 Verkehrssicherungspflicht und Baulast**

1. Der Erschließungsträger ist bis zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage durch die Stadt für die Erschließungsanlage verkehrssicherungspflichtig. Er haftet für alle Schäden.
2. Bis zur Übernahme der Erschließungsanlage durch die Stadt ist der Erschließungsträger 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 Erschließungsanlage dem Erschließungsträger.

## **§ 6 Kosten für Beschädigungen**

1. Werden durch die Bauarbeiten oder den Baustellenverkehr im Erschließungsbereich städtische Straßen, Kanäle oder sonstige städtische Anlagen beschädigt oder verunreinigt, sind diese Mängel unaufgefordert und unverzüglich durch den Erschließungsträger oder einen von ihm beauftragten Dritten (Fachfirmen) zu beseitigen.  
Der Erschließungsträger 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 (Fachfirmen) mit der Durchführung der Mängelbeseitigung beauftragen („Ersatzvornahme“).
3. Der Erschließungsträger trägt die Kosten für die Mängelbeseitigung. Die Stadt ist berechtigt, ggf. den anfallenden Betrag aus der hinterlegten Bankbürgschaft (§ 14) zu entnehmen. Der Erschließungsträger erklärt hiermit ausdrücklich sein Einverständnis zur Inanspruchnahme der Bürgschaft für diesen Fall.

## **§ 7 Erschließungsbeiträge**

Für die von der herzstellenden 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 seine Baugrundstücke an von der Stadt hergestellte oder herzstellenden Erschließungsanlage grenzen oder durch sie erschlossen werden, wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

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

Sollten von der Stadt zu einem späteren Zeitpunkt im Bereich der oder an den hergestellten Anlagen 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.

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

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

## **§ 10 Technische Durchführung**

1. Wegen der Bestimmungen über Planung und Bauleitung, Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung der Baumaßnahmen und der technischen Einzelheiten für die Herstellung der Anlage wird auf die technischen Bedingungen verwiesen, die Bestandteil dieses Vertrages sind (Anlage IV).
2. Für die Bauüberwachung und die Bauleitung setzt der Erschließungsträger entsprechendes Fachpersonal (Bereich Straßenbau) ein. Der WBH übernimmt im Auftrag der Stadt für die gesamte Maßnahme die begleitende Bauleitung. Er hat das Recht, bei Unregelmäßigkeiten unmittelbar einzutreten und mit dem beauftragten Unternehmen sowie dem Erschließungsträger eine einvernehmliche Regelung herbeizuführen. Der Erschließungsträger wird dem beauftragten Unternehmen entsprechende Auflagen erteilen. Mit den notwendigen Bau- und Markierungsarbeiten sind von der Stadt zugelassene Fachfirmen zu beauftragen.

## **§ 11 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. Falls die Stadt bzw. der WBH über den Baufortschritt nicht regelmäßig informiert werden, behält sich die Stadt vor,
  - vom Erschließungsträger eine 10-jährige Gewährleistungspflicht zu verlangen und
  - die Prüfung des Ausbaustandards mittels Schürfungen, Bohrungen o.ä. auf Kosten des Erschließungsträgers vorzunehmen.
3. Die Gebrauchsabnahme der Erschließungsanlage wird auf Antrag des Erschließungsträgers nach Beendigung der Arbeiten zwischen dem Erschließungsträger, der beauftragten Firma und der Stadt durchgeführt. Über die Gebrauchsabnahme wird eine Niederschrift gefertigt.

## **§ 12 Übernahme**

1. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen übernimmt die Stadt die öffentliche Erschließungsanlage frühestens zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme, falls keine Beanstandungen vorliegen, die Flächen belastungsfrei sind und der Erschließungsträger der Stadt zwecks Bewertung des Vermögens Nachweise über die Herstellungskosten zur Verfügung gestellt hat. Mängel sind sofort auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen. Satz 3 wird gestrichen.
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 Erschließungsanlage erfolgt nur zum gleichen Zeitpunkt.
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.

## **§ 13 Auflassungsvormerkung**

Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Hagen gem. § 12 Ziff. 4 bewilligt und beantragt der Erschließungsträger in Abt.. II des Grundbuchs 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.

## **§ 14 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 40.000,00 € (Erschließungsstraße 35.000 €, Personalkosten WBH 5.000,00 €). In der Bürgschaft muss auf die Einrede 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 der Erschließungsträgerin 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 und dieses der Stadt unverzüglich anzuseigen. 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 hat entsprechende Maßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden.

## **§ 15 Rechte Dritter**

Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich der Rechte Dritter. Rechte Dritter sind den Vertragsparteien nicht bekannt.

## **§ 16 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.

## **§ 17 Kündigung und Wirksamkeit**

1. Die Stadt kann diesen Vertrag einseitig schriftlich kündigen, wenn der Erschließungsträger die in § 13 geforderte Bürgschaft nicht innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsunterzeichnung bei der Stadt hinterlegt oder nicht innerhalb dieser Frist mit den Erschließungsarbeiten begonnen hat.
2. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn

- 2.1. die Bankbürgschaft bei der Stadt - Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen - hinterlegt ist und
- 2.2. der Kanalbauvertrag mit dem WBH wirksam geworden ist

**§ 18**  
**Vertragsausfertigung**

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

Hagen,

i.V. \_\_\_\_\_  
Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

\_\_\_\_\_ Erschließungsträger

## Legende

### Planung



# VORABZUG

Bearbeitet:  
**Michael Rademacher**  
 Ing.-Büro für das Bauwesen  
 Südstraße 35  
 59757 Arnsberg Tel.: 02932 / 23281

Arnsberg,  
den 29. August 2019

L - Immobilien und Beratung (L - IB) GmbH  
 Town & Country Lizenzpartner

Heugarten 1  
 58093 Hagen

Bauvorhaben :

Blatt Nr. 3

	Datum	Zeichen
gez.	Aug. 2019	De/Ba
bearb.	Aug. 2019	De
geänd.		
Projekt :	201910 Papenstück	
Datei :	190829Ba	
Planausschnitt :	LP	
Druckdatum :	29.08.2019	

Lageplan

Maßstab 1:250

Hagen, den .....

