



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. 15 / 98 (504) - Wohnbebauung Niederkattwinkel -
hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages

Beratungsfolge:

29.10.2019 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
05.11.2019 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sicherung der Erschließung von Wohnbaugrundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 / 98 (504) - Wohnbebauung Niederkattwinkel - mit Herrn Dipl.-Ing. Erwin Sommer einen Erschließungsvertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen abzuschließen.

Realisierungszeitpunkt: November 2019



Begründung

Der Erschließungsträger beabsichtigt, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 / 98 (504) - Wohnbebauung Niederkattwinkel - insgesamt ca. 20 Eigenheime zu errichten und die dazu erforderliche öffentliche Erschließung durchzuführen.

Der Erschließungsvertrag umfasst im Wesentlichen den verkehrstechnisch erforderlichen Ausbau des Düinghauser Weges, die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße im Neubaugebiet einschließlich Straßenentwässerung, Beleuchtung, Stellplätze, Verkehrsgrün und Fußweg, die Herstellung der öffentlichen Grünanlage mit Kinderspielplatz, die Entwässerungsmulde 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 externe Kompensationsfläche wurde bereits hergestellt und mängelfrei abgenommen, so dass nur noch die grünordnerischen Maßnahmen lt. landschaftspflegerischem Beitrag durchgeführt werden müssen.

Die voraussichtlichen Herstellungskosten für die Erschließung betragen ca. 342.720 € und die Grünflächen einschl. Spielplatz und Entwässerungsmulde ca. 68.635 €. Hierüber wird eine Sicherheit in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft verlangt. Die Stadt muss sich für die städtischen Baugrundstücke mit einem Betrag in Höhe von ca. 94.200 € anteilig an diesen Kosten beteiligen.

Der Betrag ist nach der Veräußerung der städtischen Flächen zu zahlen. Vier Baugrundstücke von einer Gesamtfläche von ca. 1619 m² (Wohnbaufläche von ca. 1.568 m² und 51 m² Grünfläche) können veräußert werden. Bei einem Verkaufspreis von 160 € pro m² ergibt sich ein Preis von 259.040 €.

Die entwässerungstechnische Erschließung wird durch einen Kanalbauvertrag 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 Höhe der Schenkung ergibt sich aus den tatsächlichen Herstellungskosten nach Fertigstellung der Maßnahme, zu denen auch die Kostenbeteiligung der Stadt Hagen in Höhe von 94.200,00 € zählt. 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.

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. i. V. Thomas Huyeng

Beigeordneter

gez. i. V. Erik O. Schulz

Oberbürgermeister



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

60

20

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

60

20

Anzahl:

1

1

Entwurf
11.10.19

ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

„Niederkattwinkel“

zwischen

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) auf den Erschließungsträger die Herstellung der in den Ausbauplänen (Anlagen I und II) farbig angelegten Erschließungsanlagen. Zur Durchführung der Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen wird dem Erschließungsträger der Besitz an den Erschließungsflächen eingeräumt.

§ 2

Verpflichtung und Vertragsbestandteile

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsstraßen einschließlich Beleuchtung, Begleitgrün und öffentlichen Fußweg auf seine Kosten endgültig im Sinne des BauGB herzustellen. Unabhängig davon müssen die Erschließungsstraßen mit Beginn der Wohnbebauung für die hierdurch erschlossenen Grundstücke gefahrlos benutzbar sein (Baustraße mit Entwässerung und Beleuchtung). Gleichzeitig mit der Baustraße ist auch die private Erschließung gemäß Anlage I herzustellen, um den Hinterliegergrundstücken eine zeitnahe Erschließung zu ermöglichen.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den Beginn jeder in diesem Vertrag aufgeführten Maßnahme den zuständigen Fachdienststellen der Stadt vor Baubeginn anzuzeigen, 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 Erschließungsstraßen einschl. Beleuchtung, Verkehrsgrün und Fußweg sowie der privaten Erschließung,
 - 3.3. die Herstellung der privaten Entwässerungsmulde incl. Belastungsfläche (Nr. 7 der textl. Festsetzung des Bebauungsplans) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes,
 - 3.4. die Herstellung der öffentlichen Grünanlage einschl. Kinderspielplatz sowie Herstellungs- und Entwicklungspflege für die Grünflächen,
 - 3.5. die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschl. der 10-jährigen Pflege,
 - 3.6. alle Maßnahmen, die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind, und
 - 3.7. die Personalkosten für die begleitende Bauleitung (HOAI-Phasen 6ff) durch den Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH).
4. Bestandteil dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:
 - 4.1. Pläne für die Herstellung der Erschließungsstraßen
 - 4.1.1. Straßenausbauplan (Anlage I)
 - 4.1.2. Längenschnitt (Anlage II)
 - 4.1.3. Querprofile (Anlagen IIIa-c)
 - 4.2. Längenschnitt/Querprofil Entwässerungsmulde (Anlage IV)
 - 4.3. Gestaltungsplan öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz (V)
 - 4.4. Landschaftspflegerischer Beitrag vom 27.12.2005 (Anlage VI)
 - 4.5. Technische Bedingungen für den Straßenbau (Anlage VII)

Die Anlagen I - V sind vom Erschließungsträger und die Anlagen VI - VII 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 die 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 Erschließungsträger aufgrund des Straßenbeleuchtungsvertrages zwischen der Stadt Hagen und der Stadtbeleuchtung Hagen GmbH (§ 4 der Anlage 4) nach Abstimmung mit dem WBH die Stadtbeleuchtung 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 den Pflanzbeeten mit geplanten Bäumen beträgt der jeweilige Abstand der Beleuchtungskörper zum Stamm mindestens fünf Meter.
5. Nach Herstellung der Baustraße ist diese aus Verkehrssicherheitsgründen in Abstimmung mit dem WBH bereits provisorisch zu beleuchten.
6. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten (Stromverbrauch zuzüglich Verwaltungskosten von 10 % des Nettobetrages) der Beleuchtungseinrichtungen sind bis zur Übernahme durch die Stadt von dem Erschließungsträger zu übernehmen.

§ 4

Entwässerung

1. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Der WBH ist verpflichtet, die kanalmäßige Erschließung durchzuführen. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, die anteiligen Straßenentwässerungskosten und die Kanalanschlussbeiträge an den WBH zu erstatten. Hierüber wird zwischen dem Erschließungsträger und dem WBH ein Kanalbauvertrag abgeschlossen.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzte private Entwässerungsmulde gemäß den textl. Festsetzungen Nr. 6 des Bebauungsplanes und Anlagen IV und VI herzustellen.

§ 5

Kinderspielplatz

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den öffentlichen Kinderspielplatz spätestens drei Jahre nach Beginn der ersten Hochbaumaßnahme auf der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche gemäß Anlage V in Abstimmung mit dem WBH fertig zu stellen. Für die Herstellung und Pflege der Grünflächen sind die FLL-Richtlinien zu beachten. Die Abnahme der Begrünung erfolgt im Juni des nächsten Jahres nach der Pflanzung. Bis zur Abnahme ist durch den Erschließungsträger die Herstellungspflege durchzuführen. Die Übernahme der Begrünung durch die Stadt erfolgt gemeinsam mit den Erschließungsanlagen (§ 17).
2. Die Stadt übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für den Kinderspielplatz mit dem Tage der mängelfreien Gebrauchsabnahme. Mit dieser Verkehrssicherungspflicht übernimmt die Stadt die Kontrolle und Reinigung des Kinderspielplatzes sowie die Reparatur von Vandalismusschäden. Für Kontrolle und Reinigung zahlt der Erschließungsträger spätestens vier Wochen nach Gebrauchsabnahme einen Betrag von 1.200,00 € für den Zeitraum von zwei Jahren an den WBH.
3. Mit dem Tage der Gebrauchsabnahme überträgt der Erschließungsträger die Herstellungsgewährleistungsansprüche auf die Stadt.
4. Spätestens zum Zeitpunkt der Übernahme (§ 17) überträgt der Erschließungsträger die Fläche des Kinderspielplatzes kostenlos auf die Stadt.

§ 6

Kompensationsmaßnahmen

Da ein Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich ist, wurden die Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Landschaftspflegerischen Beitrag vom 27.12.2005 auf den Forstflächen Gemarkung Dahl, Flur 1, Flurstück 58 tlw. (jetzt 249 und 250), lt. Abnahmeprotokoll der Unteren Landschaftsbehörde beim Umweltamt vom 19.09.2007 bereits mängelfrei durchgeführt.

§ 7

Grünordnerische Maßnahmen

1. Extensivgrünland und Hecke

- 1.1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, gemäß den textl. Festsetzungen Nr. 8 des Bebauungsplanes und Anlage VI entlang der Wohnbaugrundstücksgrenze im geräumigen Abstand von 3,0 m eine zweireihig versetzte Schlehenhecke anzupflanzen und eine extensive Wiesenfläche anzulegen. Bei einem Verkauf ist in den Verträgen eine Regelung aufzunehmen, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer diese Verpflichtungen übernehmen und auch an ihre Rechtsnachfolger weitergeben müssen.
- 1.2. Zwischen der dauerhaft zu erhaltende Landschaftshecke und dem vorhandenen Waldrand soll eine abgeschirmte Waldwiese entstehen, die einen ökologischen Puffer zwischen dem Nutzraum und dem Naturraum bildet. Jegliche Nutzung, genehmigungspflichtige und -freie Anlagen, Einrichtungen sowie Gegenstände der Freizeitnutzung sind verboten. Ebenso das Lagern von Stoffen und Gegenständen. Dazu gehören auch rein pflanzliche Materialien wie Gehölzschnitt, sonstige Gartenabfälle und Komposthaufen. Ebenso ist es verboten, die festgesetzten Pflanzungen durch andere zu ersetzen, zu ergänzen bzw. zu unterpflanzen, zu beschädigen oder auf andere Weise in Ihrem Wachstum zu beeinträchtigen.

2. Wiederherstellungsmaßnahme

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, innerhalb der Feldgehölzböschung an der B 54 die Entwässerungsleitungsstrasse (50 m²) durch das Anpflanzen von Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation in seiner ökologischen Funktion langfristig wiederherzustellen (Nr. 4 der textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes).

§ 8

Baumaßnahmen Düinghauser Weg

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den Düinghauser Weg gemäß Anlagen I, IV, V und VI und den „Zusätzlichen technischen Richtlinien für Straßenbauarbeiten (aktuelle Fassung)“ spätestens zeitgleich mit dem Endausbau der neuen Erschließungsanlage auszubauen. Die Arbeiten sind so zügig durchzuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Düinghauser Weg möglichst wenig beeinträchtigt werden. Der Erschließungsträger hat alle zum Schutz der Straße und der Straßenverkehrsteilnehmer erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Die notwendigen verkehrlichen Maßnahmen auf dem Düinghauser Weg während der Bauzeit sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.
2. Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Versorgungs- und/oder Telekommunikationsleitungen verlegt, erneuert oder sonst verändert werden müssen, regelt der Erschließungsträger dies mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, der Deutschen Telekom oder sonstigen Betreibern von Telekommunikationslinien in Abstimmung mit dem WBH.
3. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen werden die Bauleistungen gemeinsam mit dem Erschließungsträger von der Stadt und dem WBH abgenommen. Der WBH fertigt eine Niederschrift und wird dem Erschließungsträger und der Stadt eine Ausfertigung übersenden. Die Stadt übernimmt die hergestellten Verkehrsflächen und sonstigen verkehrstechnischen Anlagen mit Unterzeichnung der Niederschrift mit allen Rechten und Pflichten in ihren Besitz. Bis zur endgültigen Fertigstellung der Baumaßnahmen und Abnahme durch die Stadt obliegt dem Erschließungsträger die Verkehrssicherungspflicht.
4. Der Erschließungsträger überträgt mit der Abnahme die 4-jährigen Gewährleistungsansprüche für die neu erstellten Verkehrsflächen auf die Stadt. Die Überwachung der Gewährleistung erfolgt durch die Stadt.

5. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Stadt von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen gegen die Stadt geltend gemacht werden. Eine Kostenerstattung oder -beteiligung der Stadt ist in jedem Falle ausgeschlossen.

§ 9

Beteiligung an den Erschließungskosten

Die Stadt verpflichtet sich, dem Erschließungsträger nach Rechnungslegung die anteiligen tatsächlichen Erschließungskosten aus den Verkaufserlösen zu erstatten, sobald die jeweiligen Grundstücke verkauft wurden. Die anteiligen Erschließungskosten betragen voraussichtlich 94.200,00 € (ca. 1.570 m² x 60,00 €).

§ 10

Verkehrssicherungspflicht und Baulast

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

§ 11

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 (§ 17) zu entnehmen. Der Erschließungsträger erklärt hiermit ausdrücklich sein Einverständnis zur Inanspruchnahme der Bürgschaft für diesen Fall.

§ 12

Erschließungsbeiträge

1. Für die von den herzustellenden Erschließungsanlagen 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 herzustellenden Erschließungsanlagen grenzen oder durch sie erschlossen werden, wird durch diesen Vertrag nicht berührt.
2. 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.

§ 13

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.

§ 14

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 VII).
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 einzugreifen 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.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, vor erforderlichen Arbeiten auf Privatgrundstücken im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße den IST-Zustand dieser Flächen durch einen Sachverständigen aufnehmen zu lassen und diesen Zustand nach Beendigung der Bauarbeiten wiederherzustellen. Desweiteren wird er aufgrund des felsigen Untergrundes im Engstellenbereich vorab ein Beweissicherungsverfahren durchführen, um Schäden aufgrund der durchzuführenden Bauarbeiten an den vorhandenen Wohnhäusern feststellen zu lassen bzw. diese zu vermeiden.

§ 15

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 Erschließungsanlagen. Zum Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme legt der Erschließungsträger der Stadt eine Kopie der Gewährleistungsbürgschaftsurkunde 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 Straßen 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.

§ 16

Übernahme

1. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen übernimmt die Stadt die öffentliche Erschließungsanlagen (Straße, Grünanlage Fußweg) und die Entwässerungsmulde gemeinsam frühestens zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme, falls keine Beanstandungen vorliegen, die Flächen belastungsfrei sind und der Erschließungsträger der Stadt zwecks Bewertung des Vermögens die Herstellungskosten zur Verfügung gestellt hat. Mängel sind sofort auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen.
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.

§ 17

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 **416.355,00 €** (Erschließungsstraßen 329.035,00 €, Fußweg 13.685,00 €, Grünfläche einschl. Kinderspielplatz 47.600,00 €, Entwässerungsmulde 19.635,00 €, grünordnerische Maßnahmen 1.400 €, Personalkosten WBH 5.000 €) innerhalb von acht Wochen nach Unterschrift dieses Vertrages und des Kanalbauvertrages mit dem WBH. 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 Aus-

führungsmängel vor, kann die Bürgschaft auf Antrag der Erschließungsträger 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 anzuzeigen. 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.

§ 18 Rechte Dritter

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

§ 19 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.

§ 20 Kündigung und Wirksamkeit

1. Die Stadt kann diesen Vertrag einseitig schriftlich kündigen, wenn der Erschließungsträger die in § 17 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,
 - 2.2. der Kanalbauvertrag mit dem WBH wirksam geworden ist und
 - 2.3. der Beschluss des Umlegungsausschusses der Stadt Hagen zum Umlegungsplan rechtsverbindlich ist.

§ 21 Vertragsausfertigung

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