



## 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. 8/18 (686) Wohnbebauung Dahmsheide  
hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages

**Beratungsfolge:**

05.05.2020 Stadtentwicklungsausschuss  
14.05.2020 Haupt- und Finanzausschuss

**Beschlussfassung:**

Haupt- und Finanzausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8/18 (686) Wohnbebauung Dahmsheide mit der Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) einen Erschließungsvertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage abzuschließen.

Realisierungszeitpunkt: Mai 2020



## Begründung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8/18 (686) Wohnbebauung Dahmsheide sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung und einer Kindertagesstätte auf dem ehemaligen Sportplatz Dahmsheide geschaffen werden. Der Erschließungsträger beabsichtigt die Bebauung der Grundstücke und die Herstellung der hierfür notwendigen Erschließungsanlagen.

Daher hat der Erschließungsträger den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Stadt beantragt, der die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage einschließlich deren Entwässerung und Beleuchtung, den Fuß- und Radweg mit Verkehrsgrün sowie alle Maßnahmen, die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind, umfasst.

Der Erschließungsträger ist bereit, die Kosten für vorstehend genannte Maßnahmen zu übernehmen. Die Übernahme der Straße in die Baulast der Stadt soll zwei Jahre nach der mängelfreien Gebrauchsabnahme erfolgen. Die Herstellungskosten betragen ca. 260.000 €.

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 Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) einen Erschließungsvertrag unter den vorgenannten Bedingungen abzuschließen.

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

## 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



**Auswirkungen auf die Bilanz**  
(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

**Aktiva:**

(Bitte eintragen)

Die unentgeltliche Übernahme der Erschließungsanlagen (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:**

(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. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. Christoph Gerbersmann  
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer



## 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**

# **ERSCHLIEßUNGSVERTRAG**

**„Dahmsheide“**

zwischen

der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG),  
vertreten durch die Geschäftsführung,  
nachfolgend - **Erschließungsträger** - genannt,

und

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

## **Präambel**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8/18 (686) Wohnbebauung Dahmsheide sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung und einer Kindertagesstätte auf dem ehemaligen Sportplatz Dahmsheide, Gemarkung Eckesey, Flur 9, Flurstück 433 geschaffen werden.

Dies vorausgeschickt, wird zwischen den Parteien im Einzelnen Folgendes vereinbart:

### **§ 1**

#### **Vertragsgegenstand**

Die Stadt überträgt hiermit gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) auf den Erschließungsträger die Herstellung der im Ausbauplan (Anlage I) farbig angelegte Erschließungsanlage. Der Erschließungsträger verfügt nachweislich über die zur Realisierung des beschriebenen Vorhabens notwendige Grundstücke und beabsichtigt die Realisierung dieses Planes. Er verpflichtet sich, über die der Stadt später zu übertragenden Flächen zwischenzeitlich nicht anderweitig zu verfügen.

### **§ 2**

#### **Verpflichtung und Vertragsbestandteile**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die Erschließungsstraße einschließlich Beleuchtung endgültig im Sinne des BauGB herzustellen. Unabhängig davon muss die Erschließungsstraße mit Beginn der Wohnbebauung für die 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, Beleuchtung sowie Fuß- und Radweg incl. Verkehrsgrün,
  - 3.3. die Kontrolle der Ausschreibung, 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 und
  - 3.4. alle weiteren Maßnahmen, die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind.
4. Bestandteil dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:
  - 4.1. Pläne für die Herstellung der Erschließungsanlagen
    - 4.1.1. Straßenausbauplan (Anlage I)
    - 4.1.2. Regelquerschnitt (Anlage II)
    - 4.1.3. Höhenplan (Anlage III)
  - 4.2. Technische Bedingungen für den Straßenbau (Anlage IV)

### **§ 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, Elektromark, 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 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 Erschließungsträger zu übernehmen.

#### **§ 4 Entwässerung**

Die öffentliche Entwässerung wird durch einen Kanalübernahmevertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem WBH sichergestellt.

#### **§ 5 Verkehrssicherungspflicht und Baulast**

1. Der Erschließungsträger 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 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.

#### **§ 6 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 Erschließungsträger oder einen von ihr 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 (Fachfirma) mit der Durchführung der Mängelbeseitigung beauftragen („Ersatzvornahme“). Der Erschließungsträger trägt die Kosten für die Mängelbeseitigung.

## **§ 7**

### **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.

## **§ 8**

### **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.

## **§ 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 wird auf die Anlage IV 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 Hagen ist unabhängig von den Beteiligungs-Vorschriften 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 Hagen, ob entsprechend des tatsächlichen Ausbaus eine weitergehende Vermessung auf Kosten der Erschließungsträger notwendig ist. Die aus den Vermessungen resultierenden Unterlagen sind der Stadt Hagen kostenlos zu überlassen.

## **§ 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. Die Gebrauchsabnahme der Erschließungsanlage wird nach Beendigung aller Arbeiten zwischen dem Erschließungsträger, der beauftragten Firma, dem WBH und der Stadt durchgeführt. Über die Gebrauchsabnahme wird eine Niederschrift gefertigt.

## **§ 12**

### **Übernahme der Anlagen**

1. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen übernimmt die Stadt sämtliche Erschließungsanlagen (Erschließungsstraße, Beleuchtung, Fuß- und Radwege) gemeinsam frühestens zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme, falls bei der Gebrauchsabnahme (§ 11) keine Beanstandungen vorliegen,



die Flächen belastungsfrei sind, die Stadt Eigentümerin der Flächen ist und der Erschließungsträger der Stadt zwecks Bewertung des Vermögens sämtliche Rechnungen über die Herstellung aller o.g öffentlichen Erschließungsanlagen zur Verfügung stellt. Mängel sind sofort auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen.

2. Die Stadt entscheidet, ob alle Arbeiten vertragsgemäß ausgeführt worden sind.
3. Der Erschließungsträger überträgt mit der Übernahme die Gewährleistungsansprüche auf die Stadt und händigt der Stadt die Bürgschaftsurkunde aus.
4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Kosten für eine Schlussvermessung der Erschließungsanlagen zu übernehmen, falls der tatsächliche Ausbau von den bereits vermessenen Grundstückflächen abweicht.

### **§ 13**

#### **Rechtsnachfolge, Erfüllung**

1. 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.
2. 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.

### **§ 14**

#### **Rechte Dritter**

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

### **§ 15**

#### **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.

### **§ 16**

#### **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 hat.
2. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan rechtswirksam geworden oder der Stand nach § 33 BauGB eingetreten ist.

**§ 17**  
**Vertragsausfertigungen**

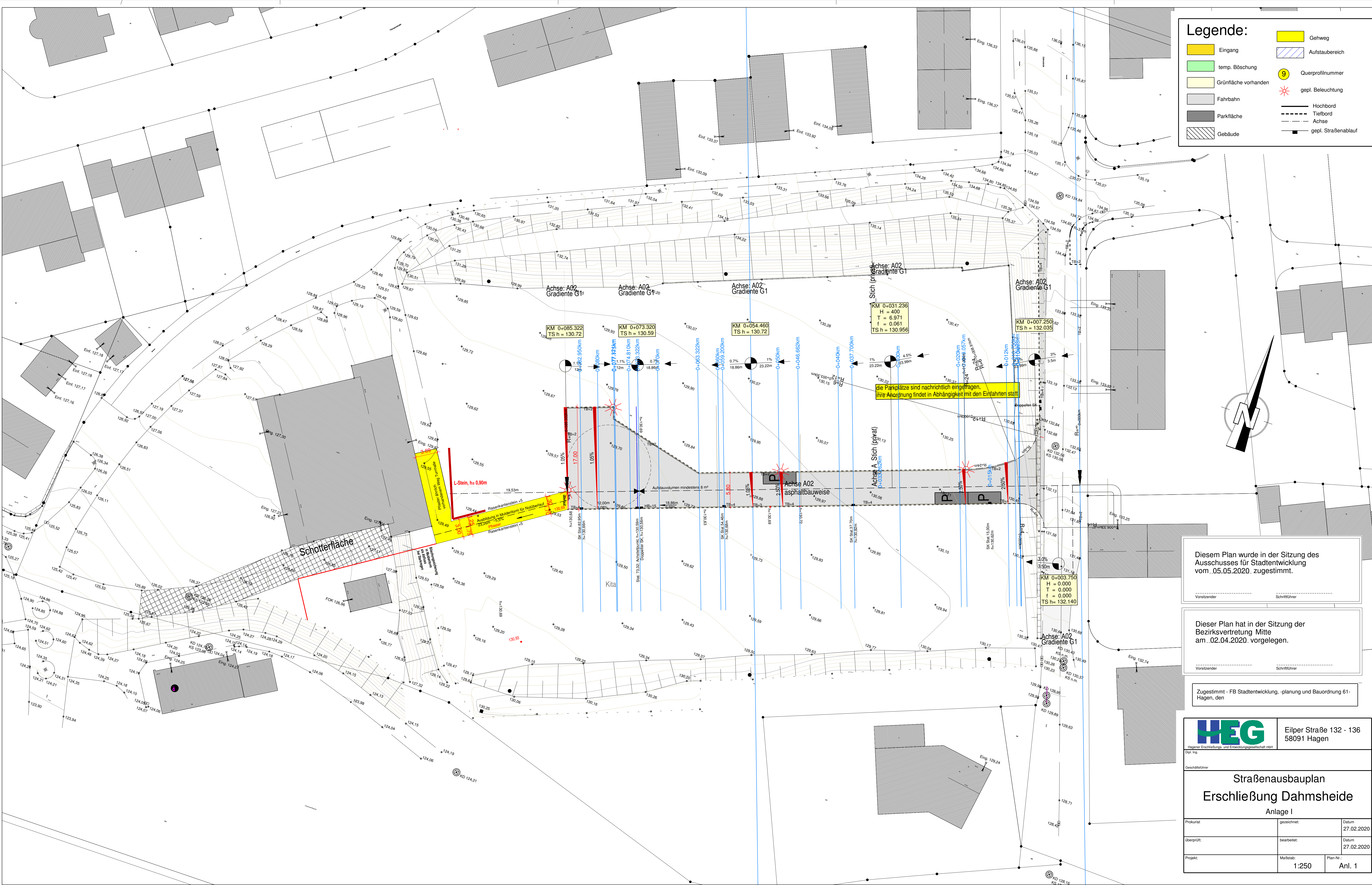
Von diesem Vertrag erhält der Erschließungsträger eine, die Stadt drei Ausfertigungen.

Hagen,

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

\_\_\_\_\_  
Bihs  
Erschließungsträger





**Legende:**

	Gehweg		Aufstaubereich
	temp. Böschung		Querprofilnummer
	Grünfläche vorhanden		gepl. Beleuchtung
	Fahrbahn		Hochbord
	Parkfläche		Tiefbord
	Gebäude		gepl. Straßenablauf

KM 0+031.236  
H = 400  
T = 6.971  
f = 0.061  
TS h = 130.956

KM 0+007.250  
TS h = 132.035

KM 0+003.750  
H = 0.000  
T = 0.000  
f = 0.000  
TS h = 132.140

KM 0+085.322  
TS h = 130.72

KM 0+073.320  
TS h = 130.59

KM 0+054.460  
TS h = 130.72

die Parkplätze sind nachrichtlich eingetragen,  
ihre Anordnung findet in Abhängigkeit mit den Einfahrten statt

Diesem Plan wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom .05.05.2020. zugestimmt.

Vorsitzender: \_\_\_\_\_ Schriftführer: \_\_\_\_\_

Dieser Plan hat in der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am .02.04.2020. vorgelegen.

Vorsitzender: \_\_\_\_\_ Schriftführer: \_\_\_\_\_

Zugestimmt - FB Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung 61-Hagen, den

		Eilper Straße 132 - 136 58091 Hagen	
Dipl. Ing.			
Geschäftsführer			
<b>Straßenausbauplan</b> <b>Erschließung Dahmsheide</b> Anlage I			
Prokurist	gezeichnet:	Datum 27.02.2020	
überprüft:	bearbeitet:	Datum 27.02.2020	
Projekt:	Maßstab: 1:250	Plan-Nr.: Anl. 1	