

ÖFFENTLICHE ERGÄNZUNGSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beteiligt:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

Betreff:

Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9/16 (677) - Wohnbebauung Haßley Süd - hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages

Beratungsfolge:

27.08.2020 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

22.09.2020 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9/16 (677) - Wohnbebauung Haßley Süd - mit der Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) einen Erschließungsvertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage abzuschließen.

Realisierungszeitpunkt: September 2020

Kurzfassung

Aufgrund eines Fehlers in der Vorlage 0654/2020 musste der Beschlussvorschlag korrigiert werden.

Begründung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9/16 (677) - Wohnbebauung Haßley Süd - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung 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 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 voraussichtlich im Jahre 2024/25 erfolgen. Die Herstellungskosten betragen ca. 447.000 €

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 beigefügt.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

x sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

x Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

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. 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.

2. Steuerliche Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.

3. Rechtscharakter

- Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung
 Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges

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

Amt/Eigenbetrieb:

60

61

20

Stadtsyndikus

1

1

1

Beigeordnete/r

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: Anzahl:

60

1

61

1

20

1



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

zum Bebauungsplan Nr. 9/16 (677)

„Wohnbebauung Haßley Süd“

zwischen

der Stadt Hagen,
Rathausstr. 11, 58095 Hagen,
vertreten durch den Oberbürgermeister,

nachstehend kurz **Stadt** genannt,

und

der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG)
Eilper Straße 132-36, 58091 Hagen
vertreten durch den Geschäftsführer

nachstehend kurz **Erschließungsträger** genannt.

Präambel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9/16 (677) „Wohnbebauung Haßley Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden.

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

§ 1 Vertragsgegenstand

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

§ 2 Verpflichtung und Vertragsbestandteile

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die Erschließungsstraße einschließlich Beleuchtung sowie Fuß- und Radweg endgültig im Sinne des BauGB und den Festsetzungen des Bebauungsplans 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, der Beleuchtung, des Fuß- und Radweges sowie der Entwässerung,
 - 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 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 Erschließungsanlage
 - 4.1.1. Lageplan Straßenausbau (Anlage I)
 - 4.1.2. Regelquerschnitt (Anlage II)
 - 4.1.3. Höhenplan (Anlagen 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 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 Versorgungsleitungen sind gleichzeitig mit den Straßenbauarbeiten in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) zu verlegen. Dabei sind die Versorgungsleitungen so zu planen, dass sie geplante 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.

2. 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.
3. Bei Pflanzbeeten mit geplanten Bäumen beträgt der jeweilige Mindestabstand der Beleuchtungskörper zum Stamm mind. 5 m.
4. Nach Herstellung der Bastraße ist diese aus Verkehrssicherheitsgründen in Abstimmung mit dem WBH bereits provisorisch zu beleuchten.
5. 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 Kanalbau- und Übernahmevertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem WBH sichergestellt.

§ 5 Begrünung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 des Bebauungsplans innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA 5 eine 2-reihige freiwachsende Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß der aufgeführten Pflanzliste in der Pflanzqualität mind. 2 x 80/100 – 125 cm, Pflanzraster: 1 x 1 m zu pflanzen.
2. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge jeglicher Art gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen. Dieses ist den Rechtsnachfolgern im Grundstückskaufvertrag ausdrücklich schriftlich aufzuerlegen.

§ 6 Verkehrssicherungspflicht

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 auf eigene Kosten für die Straßenreinigung und Bestreuung im Winter 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.

§ 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 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 (Fachfirma) mit der Durchführung der Män-

gelbeseitigung beauftragen („Ersatzvornahme“). Der Erschließungsträger trägt die Kosten für die Mängelbeseitigung.

§ 8 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 herzstellende 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 Erschließungsanlage 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 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 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 des Erschließungsträgers 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 5-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 fertigt der WBH eine Niederschrift.

§ 13 Übernahme der Anlagen

1. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen übernimmt die Stadt sämtliche Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen (Erschließungsstraße, Beleuchtung, Fuß- und Radweg) gemeinsam frühestens zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme, falls bei der Gebrauchsabnahme (§ 12) keine Mängel 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 und Teileinrichtungen zur Verfügung stellt. Mängel sind sofort auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen. 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 Bürgschaftsurkunden aus.
3. Die Stadt entscheidet, ob alle Arbeiten vertragsgemäß ausgeführt worden sind.
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. 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 Rechtsnachfolge und 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 wird entsprechende Maßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden.

§ 15 Rechte Dritter

Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich privater 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 nahekommen.
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 nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsunterzeichnung mit den Erschließungsarbeiten begonnen hat.
2. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder der Stand nach § 33 BauGB eingetreten ist.

§ 17 **Vertragsausfertigungen**

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

Hagen,

i.V.

Henning Keune
Technischer Beigeordneter

Hans-Joachim Bihs
Erschließungsträger

