Beschluss VE 83/95

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Bahnstraße-Schäferweg"

Die Gemeinde Vehlefanz vertreten durch das Amt Oberkrämer, dieses vertreten durch den Amtsdirektor Herrn Helmut Jilg
-nachstehend Gemeinde genannt-

und

der PVS Projektgesellschaft Vehlefanz Schäferweg GmbH
Trebuser Straße 50
15517 Fürstenwalde
nachfolgend Vorhaben- und Erschließungsträger genannt)

vertreten durch den Geschäftsführer

Herrn ~~Peter Kisp~~ Nils Ole Reback

schließen folgenden Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben "Wohnpark Bahnstraße-Schäferweg" und die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet.
Das Vertragsgebiet umfaßt die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

(2) Das Vorhaben betrifft die Errichtung von 24 Doppelhäuser und 110 Reihenhäuser.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt auf Grund der ihm durch Satzung gem § 7 Abs. 1 Nr. 2 der Neufassung des Maßnahmegesetzes zum BauGB über den Vorhaben- und Erschließungsplan vom März 1995 obliegenden Erschließungspflicht die Herstellung der in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen im Satzungsgebiet (Erschließungsgebiet) gemäß den sich aus § 2 dieses Vertrages ergebenden Vorgaben.

(4) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 2

Fertigstellung der Anlagen

(1) Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regeln dieses Vertrages und zur Fertigstellung der in den beigefügten Plänen dargestellten Erschließungsanlagen entsprechend § 3 des Vertrages bis zum 31.12.98.

(2) Mit der Durchführung der Erschließung darf frühstens 14 Tage nach Vorlage der notwendigen Genehmigungen begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

(3) Erfüllt der Vorhaben- und Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen.
Erfüllt der Vorhaben- und Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhaben- und Erschließungsträger ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfaßt

a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
b) die Herstellung der öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen gem. Abstimmung mit dem Trink- und Abwasserzweckverband Kremmen

die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege einschließlich

- Fahrbahnen
- Parkflächen
- öffentliche Grünflächen, Spielplätze
- Geh- und Radwege
- Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbenennungsschilder
- Verkehrszeichen

nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Planung und Satzungsbeschluß.

(2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat notwendige bauwasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.

(3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderungen baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

(4) Mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage und der Übernahme durch die Gemeinde werden der Vorhabenträger bzw. die künftigen Eigentümer der Grundstücke zur Zahlung von Erschließungsbeiträge nach BauGB für die erstmalige Erschließung gemäß § 3 dieses Vertrages nicht mehr herangezogen.

(5) Zur Sicherstellung der Regenentwässerung für das Vorhaben stimmt die Gemeinde einer Regenwasserableitung mit eventuellem Rückhaltebecken nach Richtlinien des Wasser- und Bodenverbandes "Schnelle Havel" über den nicht bebauten südlichen Teil des Schulgrundstückes bis zum Vorflutgraben Nr. zu. Die Ableitung wird in die mit der im Grünordnungsplan vorgesehenen Begrünung integriert.

(6) Zur Sicherung einer zentralen Abwasserabführung wird die vom Ingenieurbüro Voigt untersuchte "Druckleitung in "Richtung Bärenklau" mit den darin enthaltenen Einleitungspunkten vom Vorhaben- und Erschließungsträger als verbindliche Grundlage genommen.
Die Gemeinde verpflichtet sich, die o.g. Abwasserlösung bei dem Abwasserzweckverband zu beantragen bzw. mit durchsetzen zu helfen mit dem Ziel dafür Sorge zu tragen, daß eine Vereinbarung hierzu zwischen dem Zweckverband Kremmen, dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bärenklau zustande kommt.
Für den Fall, daß die Anbindung an das zentrale Abwassernetz nicht zeitgemäß fertiggestellt wird, wird die Gemeinde beim Schulzweckverband als Zwischenlösung für den ersten Bauabschnitt von 22 Häusern die Einleitung des Abwassers in die Sammelgrube der Schule beantragen.

(7) Zur Vorfinanzierung einer o.g. Lösung zur zentralen Abwasserabführung hat der Vorhabenträger eine Summe von 250.000.--DM (in Worten: zweihunderfünfzigtausend Deutsche Mark) eingeplant. Der Vorhabenträger wird in einem mit dem Abwasserzweckverband zu vereinbarenden Vertrag die Verwendung der o.g. Summe und eine mögliche Refinanzierung dieser Summe aus Fördermitteln oder Beteiligung von Anliegern und Investoren festlegen.

§ 4

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

(1) Die Ausschreibung und Bauleitung für alle Erschließungsarbeiten liegt beim Vorhaben- und Erschließungsträger. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistung (VOB) ausführen zu lassen. Zur Bauüberwachung ist ein ingenieurmäßig ausgebildeter Beauftragter des Vorhaben- und Erschließungsträgers einzusetzen, der im erforderlichen Umfange auf der Baustelle anwesend sein muß. Die Beauftragung des Ingenieurbüros einschließlich Auswahl der Bieter und Auftragserteilung auf der Grundlage abgestimmter Leistungsverzeichnisse erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(2) Sofern der Vorhaben- und Erschließungsträger die Arbeiten nicht selbst ausführt, darf er hierzu nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer einsetzen.

(3) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 5

Baudurchführung

(1) Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, daß die Versorgungseinrichtungen für die Erschließungsgebiete (z.B. Postkabel, Strom-, Gasleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, daß die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlusse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

(2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhaben- und Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

(3) Der Baubeginn ist der Gemeinde drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(4) Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde von den für den Bau der Erschließungsanlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich weiter,

Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen.

(5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen, dies gilt auch für Teilabschnitte (mit Ausnahme des ersten Bauabschnitts von 22 Einheiten) des Vorhabens, sind die Be- und Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen.
Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu beseitigen.
Mit der endgültigen Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst begonnen werden, wenn ca. 80 % der Hochbaumaßnahmen ausgeführt sind, ausgenommen davon sind die Ausbaugewerke. Dies gilt wiederum auch für Teilabschnitte.

§ 6

Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhaben- und Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden.
Der Vorhaben- und Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7

Gewährleistung und Abnahme

(1) Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, daß seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde und dem Trink- und Abwasserzweckverband Kremmen die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht, die Abwasseranlagen den technisch-technologischen Vorgaben des Trink- und Abwasserzweckverbandes Kremmen entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf zwei Jahre angesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Gemeinde und dem Trink- und Abwasserzweckverband Kremmen.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Es wird sodann ein gemeinsamer Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Einvernehmen der Vertragsparteien festgelegt. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde, dem Trink- und Abwasserzweckverband Kremmen und dem Vorhaben- und Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhaben- und Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.
Wird die Abnahme wegen wesentlichen Mängeln abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 500,--DM angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhaben- und Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Im Anschluß an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Gemeinde diese in ihr Eigentum, eine erforderliche Auflassung erfolgt unverzüglich. Öffentliche Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, werden durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde gesichert. Die Übernahme erfolgt unter der Voraussetzung, daß der Vorhaben- und Erschließungsträger vorher:

a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlußrechnung mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschl. Bestandspläne übergeben hat

b) die Schlußvermessung durchgeführt und seine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung des Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, daß sämtliche Grenzzeichen sichtlich sind.

c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung übergeben hat.

d) Nachweise erbracht hat über die Schadensfreiheit der erstellten Kanalleitungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.

(2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde, bzw. des Trink- und Abwasserzweckverbandes Kremmen.

(3) Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsunterlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde; der Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 9

Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhaben- und Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 500.000,--DM (in Worten: fünfhundertausend Deutsche Mark) durch Übergabe einer unbefristeten selstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, ggf. in Form von Teilbürgschaften einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank. Hierfür entfallen für den 1. Bauabschnitt von 22 Häusern 150.000,--DM (einhunderfünfzigtausend Deutsche Mark) und den Rest auf die weiteren Abschnitte.
Die Bürgschaften sind der Gemeinde vor Baubeginn der einzelnen Teilabschnitte zu übergeben.
Zusätzlich wird der Vorhaben- und Erschließungsträger vor Beginn der Erschließungsarbeiten die Sicherung der Gesamtfinanzierung der Erschließungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde nachweisen.
Die Bürgschaft ist vor Beginn der Bauarbeiten der Gemeinde zu übergeben.
Die Bürgschaft wird durch die Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 100.000,-- DM freigegeben.
Bis zur Vorlage der Gewährleitungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 v.H. der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhaben- und Erschließungsträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhaben- und Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlußrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

(4) Mehrere Vertragsparteien der Gemeinde haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 10

Ersatz gemeindlicher Aufwendungen

(1) Bis zum Abschluß dieses Vertrages sind der Gemeinde im Zusammenhang mit der Herstellung des Bürgersteiges bereits folgende Kosten entstanden: 10.000,--DM (in Worten: Zehntausend Deutsche Mark).

(2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichet sich, die gesamten Aufwendungen nach Absatz 1 der Gemeinde innerhalb eines Monats nach Genehmigung der Satzung zu erstatten.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich zudem, die Kosten der notariellen Beurkundung des Vertrages zu tragen.

(4) Sofern der Gemeinde ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhaben- und Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Anforderung erstattet.

§ 11

Folgeeinrichtungen

(1) Der Gemeinde entstehen als Folge der Baumaßnahmen für das Vertragsgebiet und den dadurch zu erwartenden Anstieg der Wohnbevölkerung erhebliche Kosten für die Schaffung oder Erweiterung erforderlicher öffentlicher Einrichtungen für die künftigen Bewohner dieses Gebietes, wie Kindertagesstätte, Grundschule einschließlich Turnhalle, Kinderspielplätze, Jugendheim und Feuerwehr. Die Gemeinde ist nicht in der Lage, diese Einrichtungen ohne die Unterstützung durch den Vorhabenträger herzustellen bzw. zu finanzieren. Der Vorhabenträger erklärt seine Bereitschaft, sich in angemessenem Umfang an der Herstellung und Finanzierung der erforderlich werdenden Folgeeinrichtungen zu beteiligen, indem er die in den folgenden Absätzen festgelegten Herstellungs- und Finanzierungspflichten übernimmt.

(2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger erklärt sich bereit zur Realisierung einer Kindertagesstätte Leistungen in Höhe von 350.000,--DM (in Worten: Dreihunderfünfzigtausend Deutsche Mark) zu finanzieren. Dabei handelt es sich um Planungs- bzw. Bauleistungen, die im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen sind und durch den Vorhaben- und Erschließungsträger bzw. deren verbundenen Gesellschaften erbracht werden. Die Gemeinde verpflichtet sich 1/3 der Plätze der neu zu errichtenden Kindertagesstätte für die Kinder im Vorhabengebiet zu reservieren.

(3) Die in Abs. 2 aufgeführten Leistungen stehen ab Wirksamkeit des Vertrages sofort zur Verfügung.

§ 12

Bestandteil des Vertrages

(1) Bestandteile des Vertrages sind:

a) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom März/95
b) der Grünordnungsplan in der Fassung vom März/95
c) der Lageplan mit den Grenzen der Satzungsgebiete (Anlage 1)
d) der Entwässerungsplan (Anlage 2)

§ 13

Schlußbestimmungen

(1) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Vertragsveränderungen oder- ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhaben- und Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen , die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 14

Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan und der Vorlage der selbstschuldnerischen Bürgschaften gem. § 9 dieses Vertrages.

Vehlefanz, den 22.05.1995

für die Gemeinde

Jülg
Amtsdirektor

Gediga
ehrenamtl. Bürgermeister

für den Vorhaben- und Erschließungsträger

Herr Nils/Ole Bobeck
~~Herr Peter Kfep~~
Geschäftsführer der
PVS Projektgesellschaft
Vehlefanz Schäferweg GmbH

PVS
Projektgesellschaft
Vehlefanz Schäferweg GmbH
15517 Fürstenwalde · Trebuser Straße 50