

Durchführungs- und Erschließungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan 1. Änderung „Wohnbebauung Am Joachimsteich/Mühlenstraße“ der Stadt Golßen

Die Stadt Golßen, vertreten durch das Amt Unterspreewald, dieses wiederum vertreten durch den Amtsdirektor, Herrn Marco Kehling, Markt 1, 15938 Golßen

(nachfolgend „Stadt Golßen“ genannt)

und

die Hinterstoisser & Henkel Grundbesitz GmbH, vertreten durch Herrn Mark Wolfgang Christopher Henkel und Herrn Christian Eberhard Hinterstoisser, Gerichtsstraße 41-43 in 15806 Zossen.

(nachfolgend „Vorhaben- und Erschließungsträger“ genannt)

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Übertragung der Erschließung

1. Die Stadt Golßen überträgt die Erschließung in dem Vertragsgebiet, Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 1. Änderung „Wohnbebauung Am Joachimsteich/Mühlenstraße“ der Stadt Golßen, dem Vorhaben- und Erschließungsträger. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag und der ihm in diesem Vertrag auferlegten Leistungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die Kosten des Vorhaben- und Erschließungsträgers umfassen insbesondere die Planung, Vermessung, Herstellung der Erschließungsanlagen, Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Wiederherstellungsmaßnahmen.

2. Die Stadt Golßen beteiligt sich nicht an den Kosten für die Planung, Vermessung, Herstellung der Erschließungsanlagen, Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Wiederherstellungsmaßnahmen.

§ 2 Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan

Bei der Durchführung der Erschließung sowie der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) innerhalb des Plangebietes sowie der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) ist der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Golßen 1. Änderung „Wohnbebauung Am Joachimsteich/Mühlenstraße“ einzuhalten.

§ 3 Externe Kompensationsmaßnahmen

1. Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans die externen Kompensationsmaßnahmen. Als Ersatzmaßnahme sind insgesamt 68 Bäume gemäß Artenliste der Festsetzungen mit einer Pflanzgutqualität als Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen. Sollte sich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange herausstellen, dass weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, wird der Vorhabenträger- und Erschließungsträger auch die Umsetzung und Kostentragung dieser übernehmen. Die Anpflanzungen sind innerhalb der Gemarkungen der Stadt Golßen einschließlich der zugehörigen Orts- und Gemeindeteile vorzunehmen. Die konkreten Standorte der Baumpflanzungen wird die Stadt Golßen dem Vorhabenträger innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mitteilen. Die Anpflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Mitteilung der Stadt Golßen über die Standorte durchzuführen. Der Vorhabenträger übernimmt ab dem Tage der Anpflanzung eine 3-jährige Anwuchspflege. Innerhalb des Zeitraumes der Anwuchspflege ist bei Abgang ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Eine Abnahme erfolgt durch die Stadt Golßen. Die Stadt Golßen kann hierzu externe Partner (z. B.: Planungsbüros, Naturschutzbehörde etc.) heranziehen.

§ 4 Erschließungsplanung

1. Der Vorhaben- und Erschließungsträger erstellt nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans die Pläne für

- a) die Entwässerung,
- b) die Straßen- und Wegeflächen inkl. Zufahrten zu den Grundstücken,
- c) die Grünanlagen,
- d) die Straßenbeleuchtung,
- e) die Medien.

2. Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat die in Abs. 1 genannten Pläne durch die Stadt Golßen genehmigen zu lassen. Die Versagung der Genehmigung ist nur aus berechtigten Grund zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsträger darf von den genehmigten Plänen nur mit Zustimmung der Stadt Golßen abweichen.

§ 5 Art, Umfang und Durchführung der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:

- a) die erstmalige Herstellung der Straße einschl. Straßenentwässerung, der Zufahrten zu den Grundstücken, Regenwasseranschlüsse und Kanäle, Wegeflächen und Grünanlagen sowie Parkflächen einschl. Anlagen der Niederschlagswasserentsorgung, Verkehrszeichen, Straßenbegleitgrün,

Straßenbeleuchtung (Anschluss an den Verteilerkasten Am Joachimsteich gegenüber Hausnummer 17/ Nähe Spielplatz und Herstellung eines separaten Anschlusskastens je Plangebiet Wohnbebauung Am Joachimsteich für 1.BA und 2.BA:

- 1. BA/ B-Plan: Wohnbebauung Am Joachimsteich Mühlenstraße und
 - 2. BA/ B-Plan: 1. Änderung Wohnbebauung Am Joachimsteich);
- b) die erstmalige Herstellung des Stromanschlusses zum Plangebiet und zu den Grundstücken;
 - c) die erstmalige Herstellung des Gasanschlusses im Plangebiet und zu den Grundstücken;
 - d) die erstmalige Herstellung der Trink- und Abwasseranschlüsse und Kanäle zu den Grundstücken (in Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband – TAZV Luckau);
 - e) die erstmalige und erdverlegte Herstellung der Telekommunikationsleitungen inklusive Hausanschlüsse zum Plangebiet;
 - f) die Herstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung für das Plangebiet;
 - g) die Wiederherstellungsmaßnahmen

nach Maßgabe der von der Stadt Golßen genehmigten Ausbauplanung.

2. Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung/Wiederherstellung der Erschließungsanlagen über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus, soweit und sofern dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist.
3. Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat die Art und Weise der Herstellung der Anschlüsse an die vorhandene Trinkwasser- und Schmutzwasserleitung mit dem zuständigen Zweckverband (TAZV Luckau) abzustimmen und dessen Vorgaben umzusetzen, da die Stadt Golßen Mitglied im Verband ist.
4. Der Baubeginn ist der Stadt Golßen einen Monat vorher schriftlich anzuzeigen.
5. Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat die erforderlichen bau- und wasserbehördlichen sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt Golßen vorzulegen.
6. Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen nicht erforderlich wird. Das Gleiche gilt für die Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse.

§ 6 Fertigstellung der Anlage, Überprüfung und Abnahme

1. Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, bis zur Fertigstellung der Gebäude auf den zu erschließenden Grundstücken benutzbar und 6 Monate nach Fertigstellung des letzten Gebäudes innerhalb des Vertragsgebietes endgültig hergestellt sein.
2. Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Anzeige bei der Stadt Golßen begonnen werden. Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens aber bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

3. Erfüllt der Vorhaben- und Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Stadt Golßen berechtigt ihm schriftlich eine angemessene Frist für die Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhaben- und Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so kann die Stadt Golßen die Arbeiten auf Kosten des Vorhaben- und Erschließungsträgers ausführen lassen.
4. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich die Maßnahme einschließlich Erschließung und Wiederherstellung innerhalb von 6 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages fertigzustellen.
5. Der Vorhaben- und Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Dabei hat er folgende Unterlagen vorzulegen:
 - a) Die vollständigen Bestandspläne der Trink- und Abwasser- / Regenwasseranlagen (1x in Papierform, 1x Digital)
 - b) Die Bestandsaufzeichnungen und die Abrechnung über den Straßenbau (Lageplan, Längsquerschnitt und Querprofil; 1x in Papierform, 1x Digital)

In den Planunterlagen sind die Leitungstrassen, Straßenabläufe, Leuchten, Bäume, Kanalschächte, Kabelschächte, Schieberkappen, Bodenelemente, Höhen der Bordsteine, der Rinne und Bordsteinhinterkanten darzustellen.

Nach Fertigstellung der in § 5 bezeichneten Anlagen sind diese von der Stadt Golßen, dem zuständigen Zweckverband und dem Vorhaben- und Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsträger kann die Abnahme einzelner Anlagen, die in der Ausbauplanung als solche gekennzeichnet sind, verlangen.

6. Die Stadt Golßen setzt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger den Abnahmetag auf einen Tag innerhalb vier Wochen nach Eingang der Herstellungsanzeige fest. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt Golßen berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhaben- und Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

§ 7 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 für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder andere Weise verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhaben- und Erschließungsträger stellt die Stadt Golßen insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
3. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

4. Der Vorhaben- und Erschließungsträger trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung der Erschließungsanlage.

§ 8 Gewährleistung

1. Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung im Zeitpunkt der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
2. Die Frist für die Gewährleistung beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen (inkl. Wiederherstellungsmaßnahmen) durch die Stadt Golßen.
3. Der Vorhaben- und Erschließungsträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt Golßen vor Ablauf der Frist verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 5 Jahren gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistungen eine neue Gewährleistung von 5 Jahren.
4. Nach Abnahme der Erschließungsanlage hat der Vorhaben- und Erschließungsträger der Stadt Golßen für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine unwiderrufliche selbstschuldnerische Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 9 Öffentliche Widmung

1. Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage wird die Stadt Golßen die Straßen, Wege und Plätze öffentlich widmen, wenn der Vorhaben- und Erschließungsträger vorher:
 - a) Die von einem Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne übergeben hat;
 - b) Die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind;
 - c) Einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen mit den Zufahrten zu den Grundstücken und den Medien übergeben hat;

- d) Nachweise erbracht hat über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien, der Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltung;
- e) nachgewiesen hat, dass alle Grundstücke vollständig bebaut sind.

2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt Golßen.

3. Der Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt hiermit der öffentlichen Widmung zu.

4. Die Stadt Golßen übernimmt die genannten Erschließungsanlagen (Straße, Zufahrten, Wegeflächen, Grünanlagen, Parkflächen, Anlagen der Niederschlagsentsorgung, Verkehrszeichen, Straßenbegleitgrün, Straßenbeleuchtung, Stromanschluss, Gasanschlusses, Trink- und Abwasser- / Regenwasseranschlüsse und Kanäle, Druckleitungen, Telekommunikationsleitungen, Löschwasserversorgung) **nicht** in ihre Unterhaltungs- und Baulast. Diese verbleiben im Eigentum des Vorhaben- und Erschließungsträgers.

§ 10 Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhaben- und Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe des Wertes der zu erstellenden Erschließungsanlagen durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens über die Höhe der Erschließungskosten. Die Bürgschaft wird durch die Stadt Golßen entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Die vorgenannte Vertragserfüllungsbürgschaft ist spätestens zusammen mit der schriftlichen Anzeige über den bevorstehenden Baubeginn dieses Vertrages der Amtsverwaltung vorzulegen. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Vertragserfüllungsbürgschaft nach Satz 1.

2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhaben- und Erschließungsträgers ist die Stadt Golßen berechtigt noch offenstehende Forderungen Dritter und eigene Forderungen gegen den Vorhaben- und Erschließungsträger für Leistungen nach diesem Vertrag sowie die weiteren Kosten für die Fertigstellung der Erschließungsanlage und Wiederherstellungsmaßnahmen aus der Bürgschaft zu befrieden. Gleiches gilt, wenn der Erschließungsträger bis zum Ablauf der vertraglichen Fristen seine Verpflichtungen nicht erfüllt.

§ 11 Bestandteile des Vertrages

Bestandteil dieses Vertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan 1. Änderung „Wohnbebauung Am Joachimsteich/Mühlenstraße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses.

§ 12 Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von 6 Jahren nach Vertragsabschluss die Erschließungsanlagen nicht hergestellt sind, ist die Stadt Golßen berechtigt, schadensfrei von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorhabenträger auszuüben.

§ 13 Veräußerung der Grundstücke; Haftungsausschluss

1. Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt Golßen nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan 1. Änderung „Wohnbebauung Am Joachimsteich/Mühlenstraße“ im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 14 Rechtsnachfolge

Dieser Vertrag gilt zwischen der Stadt Golßen und deren evtl. Rechtsnachfolger sowie dem Vorhaben- und Erschließungsträger und dessen evtl. Rechtsnachfolger. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich bei einem Verkauf die Verpflichtungen aus diesem Vertrag dem Käufer (Rechtsnachfolger) aufzuerlegen.

§ 15 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Golßen und der Vorhaben- und Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung werden die Vertragsparteien diejenige wirksame Bestimmung vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Falle einer Lücke werden die Vertragsparteien diejenige Bestimmung vereinbaren, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht. Das gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem von diesem Vertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht; es gilt in solchen Fällen ein

09.7.2017

dem Gewollten möglichst nahekommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit anstelle des vereinbarten.

3. Für Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag erwachsen können, wird der Gerichtsstand vereinbart, der für die Stadt Golßen zuständig ist.

§ 16 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam.

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan 1. Änderung „Wohnbebauung Am Joachimsteich/ Mühlenstraße“

Berlin, den 29.01.2024


Mark Henkel
Vorhaben- und Erschließungsträger


Hinterstoisser & Henkel
Grundbesitz GmbH
Vorhaben- und Erschließungsträger
Schneefelder Damm 22
12305 Berlin

Golßen, den 04. MRZ. 2024


Marco Kehling
Amtdirektor


Thomas König
Frank Neumann
Allgemeiner Vertreter des Amtdirektors



