

Vorlage

an den
an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
und den Bau- und Umweltausschuss
und den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung
und den Finanzausschuss
und den Ortsrat Barmke

Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und Verkauf von Grundstücksflächen im Gewerbegebiet A 2 Barmke

Ein Investor ist an die Stadt herangetreten, um eine große Teilfläche des Gewerbegebietes zu erwerben. Geplant ist dort ein großes Gebäude für eine logistische Nutzung zu errichten.

Dies macht eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die innere Erschließung kann reduziert werden. Das bisher geplante Straßensystem, das auf eine Vielzahl von Gewerbegrundstücken ausgerichtet war, ist nicht mehr notwendig. Ansonsten wird an den Zielen der Planung nichts geändert. Insbesondere bleiben die Anschlüsse an die Landesstraßen mit dem Kreisverkehr als Hauptzufahrt bestehen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll vom Investor übernommen werden.

Der Investor will mit den Baumaßnahmen zeitnah beginnen. Dies erfordert zunächst eine baldige Erstellung der fehlenden äußeren und inneren Erschließung. Die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen werden die Aufwendung für die Erschließung decken. Der Verzicht auf Förderung geht somit nicht zu Lasten der Stadt Helmstedt.

Zur Beschleunigung wird in dem städtebaulichen Vertrag dem Investor nicht nur die Erstellung der notwendigen Änderung des Bebauungsplanes, sondern auch die Durchführung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen, die die Stadt Helmstedt durchzuführen hätte, und die Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen übertragen.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Nicht beigelegt ist eine Vielzahl von Anlagen des Vertrages. Sie regeln technische Details der Erschließungsplanung in qualitativer und quantitativer Hinsicht. Bei Bedarf sind diese Anlagen jederzeit einsehbar.

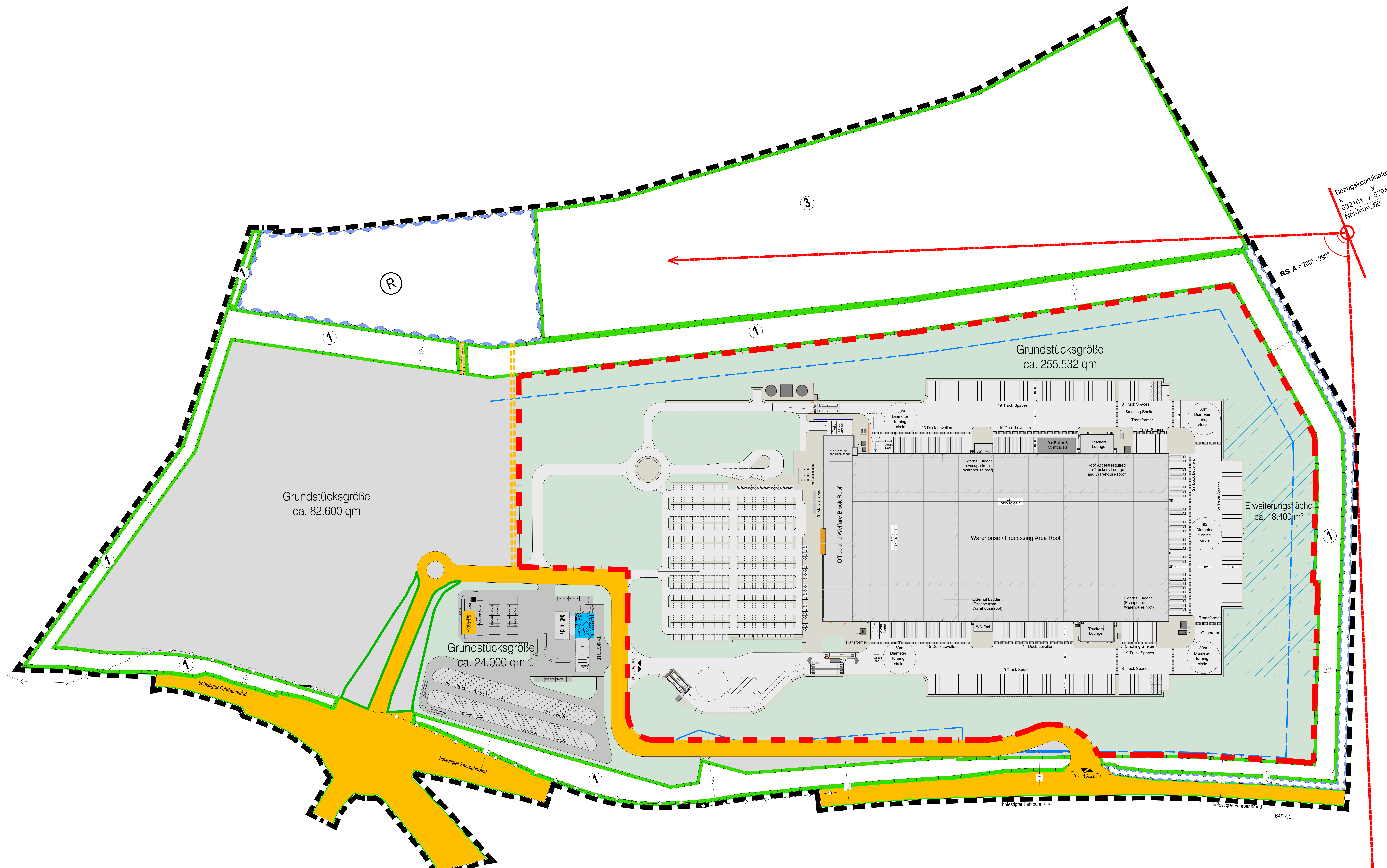
Beschlussvorschlag:

1. Der anliegende städtebauliche Vertrag soll abgeschlossen werden.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt in Absprache mit dem Vertragspartner Modifizierungen an dem Vertragsentwurf vorzunehmen, die nicht von grundsätzlicher Bedeutung sind.

Gez. Schobert

(Wittich Schobert)



Baum Logistik Immobilien GmbH Adenauerallee 6 30175 Hannover TEL. : 0511 / 288 10-0 FAX : 0511 / 288 10-20 www.baum-gruppe.com		 BAUM UNTERNEHMENSGRUPPE	
Krüger Consult GmbH Eihbeek 13 30938 Burgwedel TEL. : 05139 / 894949 FAX : 05139 / 2188 www.kruegerconsult.de info@kruegerconsult.de		 KRÜGER CONSULT ARCHITECTEN INGENIEURE	
BAUVORHABEN :	Neubau eines Umverteilungszentrum Helmstedt		
BAUGRUNDSTÜCK :	+ + +		
DARSTELLUNG :	Lageplan Variante 3.2		
MASZSTAB :	1:1000		
DATUM :	05.12.2019		
LETZTE ÄNDERUNG :	24.02.2020		
URHEBERRECHTSSCHUTZ			
Alle Maße und Massen sind ggf. selbständig am Bau zu nehmen			
ARCHITEKT :	BAUHER :		

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

**Stadt Helmstedt,
Der Bürgermeister**
Markt 1, 38350 Helmstedt,

nachfolgend "**Stadt**" genannt

und

der BAUM Logistik Helmstedt GmbH,
Adenauerallee 6, 30175 Hannover,
vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter,
Herrn Gregor Baum,

nachfolgend "**Vorhabenträgerin**" genannt

Präambel

Die Stadt verfügt über einen am 10.07.2019 in Kraft getretenen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet unmittelbar an der A 2 im Ortsteil Barmke. Es handelte sich um eine Angebotsplanung. Die Stadt ist Eigentümerin der dort belegenen Grundstücke, in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen zusammen mit dem Landkreis Helmstedt. Die Stadt plante zunächst, eine Erschließung unter Inanspruchnahme von Fördermitteln in Höhe von 90 % durchzuführen. Solche stehen allerdings bislang und auch in naher Zukunft nicht zur Verfügung, weshalb die Stadt nicht zuletzt aufgrund ihrer Haushaltssituation eine eigene Erschließung derzeit nicht durchführen würde.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Gewerbegebiet auf einer Teilfläche von ca. 25,5 ha den Neubau eines Umverteilungszentrums (IXDCrossDoc) zu errichten, und zwar möglichst schnell. Hintergrund ist, dass die Vorhabenträgerin ihrerseits bereits einen Nutzer für das Vorhaben hat, der an dem Standort nach dessen Angaben ca. 1.000 Arbeitnehmer*Innen beschäftigen möchte, woran wiederum die Stadt ein erhebliches Interesse hat. Die Stadt hat dagegen kein Interesse daran, dass die Grundstücke an Interessenten veräußert werden, die lediglich Grundstücksbevorratung betreiben, ohne konkrete Nutzungen nachweisen zu können.

Für die Realisierung des Vorhabens der Vorhabenträgerin sind allerdings die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt OTB 354 „Gewerbegebiet A 2-Barmke“ einerseits sowie die möglichst unverzügliche Erschließung des Gewerbegebietes andererseits erforderlich. Ziel dieses Vertrages ist die zeitnahe Erschließung des Bebauungsplangebietes durch die Vorhabenträgerin, um ihr Vorhaben möglichst schnell verwirklichen zu können.

Mit Rücksicht auf die bestehenden begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt Helmstedt vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin, dass die Vorhabenträgerin die Stadt auf deren Wunsch bei der verwaltungsmäßigen Vorbereitung und Durchführung der Bauleitplanung unterstützen wird. Dazu wird die Vorhabenträgerin zur Vorbereitung der Schaffung der erforderlichen baurechtlichen

Grundlagen auf eigene Kosten den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nebst Begründung unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben, insbesondere des Baugesetzbuches, erarbeiten und das Verfahren begleiten. Sie wird zudem an Stelle der Stadt die Erschließung durchführen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchführen. Unter dieser Voraussetzung sind Stadt und Landkreis Helmstedt bereit, o. g. Teilfläche an die Vorhabenträgerin zu verkaufen, wenn diese sich in einem entsprechenden Grundstückskaufvertrag gleichzeitig verpflichtet, das beabsichtigte Vorhaben zu errichten, einem Dritten zur Nutzung zu überlassen und so die Voraussetzungen zur Entstehung von Arbeitsplätzen zu schaffen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt überträgt der Vorhabenträgerin die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung zur Änderung des am 10.07.2019 in Kraft getretenen Bebauungsplanes OTB 354 „Gewerbegebiet A 2-Barmke“ auf deren Kosten entsprechend der planerischen Vorgaben der Stadt.
- (2) Die Stadt überträgt weiterhin die Erschließung des Gewerbegebietes A 2-Barmke nach näherer Maßgabe der folgenden Bestimmungen auf die Vorhabenträgerin auf deren Kosten. Ein Gemeindeanteil gemäß § 129 Abs. 1 S. 3 BauGB entsteht nicht (§ 11 Abs. 2 S. 3 BauGB). Die Stadt wird jedoch der Vorhabenträgerin anteilig die Erschließungskosten und die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstatten, die auf Flächen im oben genannten Gewerbegebiet entfallen, die nicht von der Vorhabenträgerin erworben werden. Der Anteil beträgt nach derzeitigem Stand 27 %¹. Die aktuelle Gesamtkostenschätzung ist als **Anlage 1 (noch von der Vorhabenträgerin zu fertigen!)** beigefügt. Erstattet werden die tatsächlichen Kosten der Vorhabenträgerin, die entsprechend nachzuweisen sind.² Die Beteiligten vereinbaren hierbei eine Kostendeckelung entsprechend der bisherigen Gesamtkostenschätzung der Stadt, die als **Anlage 2** beigefügt ist. Eine Überschreitung der Deckelung ist seitens der Stadt nur zu akzeptieren, wenn auch diese bei eigener Erschließung die Kostenüberschreitung nicht hätte vermeiden können. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als **Anlage 3** beigefügten Plan im Maßstab 1:25.000 vom 26.02.2020 und dem Übersichtslageplan im Maßstab von 1:2.000 vom 26.02.2020.³ Daneben überträgt die Stadt der Vorhabenträgerin die schmutzwasserseitige Anbindung des Erschließungsgebietes in südöstlicher Richtung bis zur Ortslage Barmke (Weidenkampstraße; SW-Bestandsschacht 212466) entsprechend des als **Anlage 4** beigefügten Planes im Maßstab 1:500 vom 26.02.2020. Die Stadt überträgt der Vorhabenträgerin zudem die Durchführung des Ausgleichs im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB auf deren Kosten. Sätze 2 bis 8 gelten entsprechend. Schließlich überträgt die Stadt der Vorhabenträgerin die Mitverlegung einer geeigneten passiven Netzinfrastruktur, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, gemäß § 77i Abs. 7 S. 2 TKG im Erschließungsgebiet, soweit keine eigenwirtschaftliche Erschließung durch anderweitige Telekommunikationsunternehmen erfolgt⁴. Die Durchführung aller Maßnahmen erfolgt in eigenem Namen und auf eigene Rechnung der Vorhabenträgerin.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Durchführung aller Maßnahmen die Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes zu beachten. Sie verpflichtet sich weiterhin, die Festsetzungen des künftig geänderten Bebauungsplanes zu beachten, sobald dieser wirksam ist. Dessen Entwurf ist als **Anlage 5** beigefügt. Für den Fall, dass der künftige, geänderte Bebauungsplan vom vorliegenden Entwurf (Anlage 3) abweicht, werden die Parteien diesen städtebaulichen Vertrag anpassen. Eine Anpassung kann unterbleiben, wenn die Änderungen unwesentlich sind und für die Herstellung der Erschließungsanlagen keine erheblichen Mehrkosten entstehen. Kommt bei wesentlichen Änderungen eine Vertragsanpassung nicht zustande, steht der Vorhabenträgerin ein

¹ Anteil kann sich ggf. noch geringfügig ändern

² etwaige Vorgaben der Stadt zum Nachweis wären noch zu ergänzen

³ Datum ggf. ergänzen, bspw. nach Verschiebung des Wirtschaftsweges zum Regenrückhaltebecken an die geplante neue Grundstücksgrenze

⁴ Zwei Telekommunikationsanbieter sind bereit, eigenwirtschaftlich tätig zu werden. Ein Anbieter aus Wolfsburg macht dies von einer mindestens fünfjährigen Vertragsbindung der Vorhabenträgerin abhängig (Mail vom 19.02.2020), die Telekom Deutschland GmbH teilte mit Mail vom 14.02.2020 mit, dass das Gewerbegebiet Barmke im Eigenausbau mit FTTH erschlossen werde. Bedingungen hat die Telekom nicht gestellt. Die Frage bleibt mit der Vorhabenträgerin abschließend zu klären. Der Vertrag wäre entsprechend zu modifizieren.

Rücktrittsrecht zu, das innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der endgültigen Fassung des geänderten Bebauungsplanes auszuüben ist.

- (4) Die Vorhabenträgerin wird zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB auf der vertragsgegenständlichen Grundstücksteilfläche mit einer Größe von ca. 255.532 m² den Neubau eines Umverteilungszentrums (IXDCrossDoc) errichten und einem gewerblichen Mieter zur Nutzung überlassen, der dadurch Arbeitsplätze im Gebiet der Stadt schafft. Näheres regeln die Parteien im Grundstückskaufvertrag.⁵

§ 2 Planungsleistungen

- (1) An Planungsleistungen sind von der Vorhabenträgerin die Grundleistungen im Leistungsbild Bebauungsplan entsprechend der Anlage 3 zu § 19 Abs. 2 S. 1 HOAI zu erbringen. Besondere Leistungen nach § 19 Abs. 2 S. 2 HOAI i.V.m. Anlage 9 sind zu erbringen, soweit diese erforderlich sind. Hierunter zählt beispielsweise die Erarbeitung des Umweltberichtes. Sofern die Vorhabenträgerin diese Leistungen nicht auf eigene Kosten selbst erbringt, hat sie die Kosten für diese Leistungen zu übernehmen. Gleiches gilt für erforderliche weitergehende Ausarbeitungen wie beispielsweise Fachgutachten.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat für die Leistungen nach Abs. 1 ein fachkundiges, leistungsfähiges und zuverlässiges Planungsbüro zu beauftragen. Die Auswahl des Planungsbüros erfolgt einvernehmlich mit der Stadt. Die Vorhabenträgerin hat dieses Planungsbüro zu verpflichten, die Stadt regelmäßig, mindestens einmal im Monat, über den Stand der Planungen zu unterrichten.

In der Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere Aussagen zur Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens und der bereits vorhandenen baulichen Anlagen mit allen relevanten planungsrechtlichen Angaben zu den Erschließungsanlagen gem. §§ 123 ff. BauGB, zum räumlichen Geltungsbereich, zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechend den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZVO) zu unterbreiten. Die Vorhabenträgerin wird sämtliche für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Materialien und städtebaulichen Voruntersuchungen in Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten liefern und die sächlichen Kosten für die Verfahrensabwicklung übernehmen.

Bei der Erarbeitung des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplanes wird die Vorhabenträgerin mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt und allen zuständigen Behörden und Stellen intensiv zusammenarbeiten. Die Stadt gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.

- (3) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt und verpflichtet sich, die Planungsleistungen bis zum 30.06.2020 zu erbringen. Nach Vorlage des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplanes wird die Stadt die erforderlichen weiteren Schritte des Bebauungsplanänderungsverfahrens unverzüglich durchführen. Für alle Verfahrensschritte wird die Vorhabenträgerin die erforderlichen Unterlagen in ausreichender Anzahl zur Verfügung stellen.
- (4) Die Parteien dieses Vertrages sind sich darüber einig, dass die Realisierung der Vereinbarungen dieses Vertrages ausschließlich dazu erfolgt, um das technisch-fachliche Wissen und die organisatorischen Fähigkeiten der Vorhabenträgerin in Anspruch zu nehmen.

Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Rates der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss wie überhaupt beim gesamten Änderungsverfahren werden dadurch nicht berührt.

⁵ Erschließungsvertrag und Grundstückskaufvertrag sollten als Gesamtvertrag betrachtet und auch als ein solcher beurkundet werden, da die Regelungen zur Erschließung auch im Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung stehen

Aufgrund der Planungshoheit hat die Stadt die Möglichkeit, ihre eigenen Vorgaben der Planung jederzeit zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planverfahrens als erforderlich herausstellt. Die Korrekturen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die gesamten Planunterlagen sind nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Stadt in Papierform und digital zu übergeben.

- (5) Auf die Änderung des Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch. Auch durch diesen Vertrag wird kein Rechtsanspruch auf Änderung begründet (vgl. § 1 Abs. 3 S. 2 2. Hs BauGB). Daher kann die Stadt keine Zusage der Verabschiedung der von der Vorhabenträgerin zu erarbeitenden Planungen durch die entsprechenden Gremien der Stadt geben.

Sofern das Änderungsverfahren nicht abgeschlossen wird, eine eventuell erforderliche behördliche Genehmigung nicht erteilt wird oder im Falle einer gerichtlichen Prüfung der Bebauungsplan bzw. seine Änderung aufgehoben werden sollte, entsteht für die Vorhabenträgerin kein Anspruch auf Rückerstattung entstandener Kosten.

§ 3 Herstellung der Erschließungs- und sonstigen Anlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungs- und sonstigen Anlagen in dem Umfang herzustellen, der sich aus dem mit der Stadt vorab abgestimmten Erschließungsentwurf gemäß **Anlagen 6** sowie den dazugehörigen Unterlagen bzw. aus den Festsetzungen des derzeit geltenden bzw. künftig geänderten Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3) mit der jeweils dazugehörigen Begründung ergibt.
- (2) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden.

Die Vorhabenträgerin ist dabei verpflichtet, spätestens bis zur Nutzungsaufnahme des ersten Hochbaus im Vertragsgebiet die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen in der 1. Ausbaustufe als Bitumentragschicht so herzustellen, dass diese für die Nutzungsaufnahme des Hochbaus gefahrlos und funktionsfähig nutzbar sind. Vor der Nutzungsaufnahme des ersten Hochbaus im Vertragsgebiet sind die dafür geplanten und abnahmefähig hergestellten Entwässerungsanlagen von der Stadt abzunehmen (die vollständigen Kontroll- und Prüfdokumentationen entsprechend § 4 Abs. 3 sind der Stadt mindestens 1 Woche vor dem Abnahmetermin auszuhändigen) und der Straßenbau in der 1. Ausbaustufe von der Stadt auf Nutzbarkeit mittels Inaugenscheinnahme zu begutachten. Vor Begutachtung des Straßenbaus in der 1. Ausbaustufe hat die Vorhabenträgerin die schriftliche Bestätigung von den Medienträgern über die betriebsfähige Herstellung der Versorgungsanlagen an die Stadt zu übergeben.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens zum 30.06.2021 mit dem Endausbau der Erschließungsanlagen (2. Ausbaustufe) zu beginnen. Die 2. Ausbaustufe muss bis zur Fertigstellung des ersten anzuschließenden Hochbaus endgültig hergestellt sein, spätestens zum 31.12.2021. Die Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind bis zum 31.12.2022 abnahmefähig herzustellen. Der Zeitraum der Entwicklungspflege wird auf fünf Jahre festgelegt.

- (3) Hinsichtlich der Herstellung der Wasserversorgungsanlagen bedarf es einer eigenen vertraglichen Vereinbarung der Vorhabenträgerin mit dem zuständigen Aufgabenträger. Entsprechendes gilt für die Energieversorgung (Gas und Elektrizität).

Das Bebauungsplangebiet ist verkehrstechnisch an den bestehenden Knoten anzubinden, der zu einem Kreisverkehr ausgebaut wird. Die Planung sieht zudem vor, eine zweite Zufahrt im Süden mit

Anbindung an die L 297 zu schaffen. Hierzu sind unter den beteiligten Straßenbaulastträgern Kreuzungsvereinbarungen geschlossen worden⁶. Sie werden als **Anlagen 7 und 8 (von NLStB zu fertigen!)** Bestandteil dieses Vertrages.

- (4) Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf der in Abs. 2 genannten Fristen die vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig, so ist die Stadt berechtigt, nach schriftlicher Ankündigung und fruchtlosem Verstreichen einer angemessenen Nachfrist von mindestens vier Wochen vom Vertrag zurückzutreten oder ihn zu kündigen sowie berechtigt, in jedem Fall (Rücktritt, Kündigung oder Aufrechterhaltung des Vertrages) den fehlerhaften bzw. nicht vollendeten Teil der Leistungen zu Lasten der Vorhabenträgerin selbst auszuführen bzw. von einem Dritten ausführen zu lassen und hierzu aus der Vertragserfüllungsbürgschaft gem. § 10 dieses Vertrages vorzugehen. In diesem Fall stimmt die Vorhabenträgerin bereits jetzt schon der Inanspruchnahme und Verwendung ihrer durch die Stadt bestätigten Planungsunterlagen durch die Stadt zu. Das Urheberrecht verbleibt bei der Vorhabenträgerin. In jedem Fall bleiben aber die Ansprüche der Stadt auf Ersatz des etwa entstehenden weiteren Schadens bestehen. Die Stadt ist auch berechtigt, auf die weitere Ausführung zu verzichten und Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen und sich hierfür aus der Vertragserfüllungsbürgschaft gem. § 10 dieses Vertrages zu befriedigen.
- (5) Im Falle des Rücktritts der Stadt von diesem Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin schon jetzt, die bis zum Rücktritt ordnungsgemäß hergestellten, in § 4 Abs. 1 und Abs. 2 bezeichneten Anlagen bzw. ordnungsgemäß hergestellten Anlagenteile an die Stadt zu übertragen.

§ 4

Art und Umfang der Erschließungs- und sonstigen Anlagen

- (1) Die Erschließungsleistungen nach diesem Vertrag umfassen für die öffentlichen Anlagen (gemäß **Anlagen 6.1.1 bis 6.1.5**) insbesondere:
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich archäologischer Untersuchungen,
 - b) die erstmalige Herstellung (Endausbau) der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und des Wirtschaftsweges einschließlich insbesondere
 - Fahrbahnen inkl. Anbindungen an die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Bereiche,
 - Straßenbegleitgrün,
 - Geh- und Radwege,
 - Straßenentwässerung einschließlich Abläufen,
 - Straßenbeleuchtung,
 - Fahrbahnmarkierungen,
 - Verkehrszeichen,
 - Breitbandnetz sowie Leerrohre für weitere Telekommunikationsleitungen, Lichtsignalanlagen usw.,
 - Straßennamenschilder,

nach Maßgabe der von der Stadt zur Ausführung freigegebenen Ausführungsplanung,

 - c) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen (hier: Schmutz- und Regenwasserkanäle, die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung, das Schmutzwasserpumpwerk, der SW-Stauraumkanal, die Anschlusskanäle einschl. Übergabeschächte) im Vertragsgebiet einschließlich der Anbindung nach Maßgabe der mit der Stadt abgestimmten und freigegebenen Ausführungsplanung
 - d) die Umverlegung des Gewässers III. Ordnung aus den Erschließungsflächen heraus entsprechend der Plangenehmigung der Unteren Wasserbehörde vom 21.02.2019 und nach

⁶ Datum noch ergänzen, sobald vorliegend

Maßgabe der von der Stadt abgestimmten und zur Ausführung freigegeben Ausführungsplanung.

- (2) Die Vorhabenträgerin hat gemäß § 135a Abs. 1 BauGB festgesetzte Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf eigene Kosten durchzuführen. Dies gilt auch, soweit solche Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB im Bebauungsplan zugeordnet sind.⁷ Die Stadt stellt die hierfür erforderlichen Flächen gemäß **Anlage 9** bereit. Auch insoweit trägt die Vorhabenträgerin die hierfür entstehenden Kosten. Der entsprechende Maßnahmenplan zu sämtlichen erforderlichen Grün- und Ausgleichsflächen ist ebenfalls in der Anlage 9 enthalten.
- (3) Für die Abwasseranlagen zur Erschließung des Gebietes ergeben sich die Bau- und Materialqualitäten sowie die notwendigen Kontroll-, Prüfungs- und Dokumentationsverpflichtungen aus den als **Anlage 6.2.2 – 6.2.4** angefügten Leistungsbeschreibungen (Los 2 Titel 3 (Regenwasser) und Titel 4 (Schmutzwasser); Los 3 (Schmutzwasserpumpwerk) und Los 4 (Grabenumverlegung und Regenrückhaltebecken). Die Ausführungspläne sowie die dazu ermittelten Baumassen sind von der Vorhabenträgerin entsprechend der Gebietsumplanung anzupassen und der Stadt Helmstedt zur Abstimmung und Freigabe vorzulegen.

Die Baufirmen, die im Bereich der in den Losen 2 und 3 aufgeführten Abwasseranlagen Arbeiten ausführen, müssen die für eine fachgerechte Ausführung erforderliche Eignung besitzen. Als Qualifikationsdokumentation dafür ist eine Beurkundung des jeweiligen Unternehmens nach RAL-GZ 961 Beurteilungsgruppe AK 1 (für Kanalbauarbeiten) sowie I, R und D für die Kontroll- und Dichtheitsprüfungen nachzuweisen. Der Nachweis gilt als gleichwertig erbracht, wenn die Baufirmen die Erfüllung der Anforderungen durch eine Prüfung, die inhaltlich den Anforderungen der Güte- und Prüfbestimmungen RAL-GZ 961 Abschnitt 4.1 für die geforderten Beurteilungsgruppen entspricht, mit einem Prüfbericht nachweist. Der Prüfbericht muss die Erfüllung der gestellten Anforderungen nachvollziehbar belegen.

Es besteht Einigkeit, dass die Herstellung der o. g. öffentlichen Anlagen auch die Herstellung der Abwasseranlagen bis zu den angegebenen Anschlusspunkten über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus einschließt, soweit es zur Anbindung der Entwässerungsleitungen an das vorhandene Leitungsnetz erforderlich ist. Gleiches gilt für die Anbindung der herzustellenden Straßen und Wege an das Straßennetz entsprechend **Anlagen 7 und 8**. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, öffentliche Abwasseranlagen nebst deren Schutzstreifen, die sich auf zukünftig nicht öffentlichen Flächen befinden, durch die Bewilligung und Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch zugunsten der Stadt zu sichern. Sie trägt die damit verbundenen Kosten. Als Voraussetzung für die Abnahme und Übernahme der Abwasseranlagen durch die Stadt ist durch die Vorhabenträgerin die Beantragung und unwiderrufliche Bewilligung der Eintragung der Dienstbarkeiten durch den Notar beim Grundbuchamt nachzuweisen.

- (4) Der Bodenaushub im Vertragsgebiet ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Bodenaushub, welcher bei den Erdarbeiten sowie der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen im Vertragsgebiet anfällt, ist nach Ober- und Unterboden getrennt zu lagern. Dabei sind gemäß DIN 19731 der Auflockerungsfaktor sowie die maximalen Lagerhöhen (2 m bei humosem Bodenmaterial, 4 m für Unterbodenmieten) zu berücksichtigen. Die Bodenmieten dürfen nicht durch Kipper, Bagger oder andere Fahrzeuge über-/befahren werden. Mutterboden (Oberboden) ist bei der Wiederverwendung im Vertragsgebiet soweit wie möglich für den oberflächennahen Einbau im Zuge der Grüngestaltung (Anlage von Grünflächen, Grünstreifen u. a.) und bei der Neupflanzung von Bäumen einzusetzen. Mutterboden und Unterboden, welcher im Vertragsgebiet nicht wiederverwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung außerhalb des Standortes, möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht entsprechend § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zuzuführen. Die Stadt stellt in diesem Zusammenhang die für die bisherige Planung bereits erstellten Bodengutachten der Vorhabenträgerin zur Verfügung.

⁷ Hier bedarf es zwingend einer Konkretisierung, da im Bebauungsplan und auch im Umweltbericht die Maßnahmen zum Teil zu unkonkret beschrieben sind, als dass sie über einen Verweis auf den Bebauungsplan und dessen Begründung als hinreichend konkret angesehen werden könnten.

- (5) Die Vorhabenträgerin hat durch Untersuchungen im Vertragsgebiet die Situation hinreichend auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 BBodSchG prüfen zu lassen. Sollten bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist die Stadt unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Für die Vorhabenträgerin besteht die Pflicht sowohl zur Altlastensanierung als auch zur Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für Begutachtung, Sanierung der Altlasten und Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen selbst.
- (6) Die Anlagen der Straßenbeleuchtung (Ausführung in LED), die in die Baulast der Stadt oder eines anderen Straßenbaulastträgers übernommen werden sollen, sind grundsätzlich nicht auf und in privatem Gelände zu errichten bzw. zu verlegen. Sind keine Randstreifen oder Gehwege in der Verkehrsfläche vorgesehen, gestattet die Stadt die Verlagerung der Straßenbeleuchtungsanlage an der Verkehrsfläche in den privaten Bereich. Die Beleuchtungsmasten und die Leuchtenfundamente sind direkt hinter der Bordrückenstütze (mind. 0,25 - 0,30 m) im privaten Bereich anzuordnen. Dies hat der zukünftig jeweilige Eigentümer gemäß § 126 Abs. 1 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

§ 5

Planung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Planung der öffentlichen Anlagen übernimmt die Vorhabenträgerin auf Basis und unter Berücksichtigung der bereits erstellten Unterlagen zur Erschließung des Gebietes im zunächst geplanten Zuschnitt. Die vom Vorhabenträger vorzunehmende Anpassung der Planung ist in enger Abstimmung mit der Stadt durchzuführen. Mit der Planung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsleistungen beauftragt die Vorhabenträgerin ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahmen bietet. Zur Festlegung der Höhe der Vertragserfüllungsbürgschaft gem. § 10 dieses Vertrages hat die Vorhabenträgerin eine Kostenschätzung aller vertragsgegenständlichen Leistungen vorzulegen. Die Angemessenheit der Kostenschätzung ist für die Festlegung der Höhe der Sicherheitsleistung auf Anforderung der Stadt von der Vorhabenträgerin nachzuweisen. Die Vorhabenträgerin übergibt der Stadt die Entwurfsplanung digital zur Vorprüfung und zur Erstellung eines Prüfvermerkes. Die Stadt behält sich im Ergebnis der Überprüfung der Unterlagen vor, Änderungen zu verlangen, wenn technische und/oder andere Bedingungen gemäß § 4 Abs. 3 sowie § 5 Abs. 2, 3, 4 dieses Vertrages dies erfordern und/oder nicht eingehalten worden sind. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Änderungen unverzüglich in der weiteren Planung umzusetzen bzw. in die Ausführungsunterlagen einzuarbeiten. An die Untere Verkehrsbehörde ist von der Vorhabenträgerin im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Verkehrszeichenplan dreifach zur Prüfung und Anordnung von Verkehrszeichen und Verkehrsleiteinrichtungen einzureichen. Sobald im Rahmen der Baumaßnahmen öffentlicher Verkehr im Vertragsgebiet stattfindet, sind die Verkehrszeichen und Verkehrsleiteinrichtungen bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde (Baustellensicherung) zur Anordnung zu beantragen (Zuständigkeit gemäß § 44 StVO). Die Ausführungsplanung übergibt die Vorhabenträgerin der Stadt mindestens 3 Monate vor Baubeginn in dreifacher Ausfertigung zur Prüfung und Baufreigabe. Einzureichen sind die für die Ausführungsplanung einschlägigen Pläne nach RE (Richtlinien zum Planungsprozess und für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau – Ausgabe 2012), das Leistungsverzeichnis im Langtext, sowie die Zustimmung der im Vertragsgebiet vertretenen Ver- und Entsorgungsträger. Mit den Freigabe- und Genehmigungsvermerken der Stadt werden die Ausführungsunterlagen verbindlich und Bestandteil des Vertrages (Anlage 6) und ersetzen die bisherige Planung. Zwei Exemplare (jeweils in Papier und digitaler Form) der von der Stadt zur Ausführung freigegebenen Ausführungsplanung sind der Stadt spätestens zur Bauanlaufberatung zu übergeben.
- (2) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die einschlägigen Normen und DIN-Vorschriften als verbindlich vereinbart:
 - Arbeitsschutzrichtlinie ASR A5.2 Anforderungen an Arbeitsplätze und Verkehrswege auf Baustellen im Grenzbereich zum Straßenverkehr – Straßenbaustellen

- das DWA-Arbeitsblatt A138 „Anlagen zur dezentralen Niederschlagsbeseitigung“
- Das DWA-Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ sowie die dort aufgeführten technischen Regeln zur Siedlungsentwässerung;
- DIN EN 1610 (Verlegung und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen) in Verbindung mit DWA-A 139 (Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen);
- RAST Richtlinie für die Anlage von Gemeindestraßen;
- ZTV-La-StB Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau;
- DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen Planungsgrundlagen Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum;
- DIN EN 13201 Straßenbeleuchtungsnorm;
- DIN 18915-19 Vegetationstechnik im Landschaftsbau;
- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial;

in der jeweils gültigen Fassung.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen auf der Grundlage und unter Vereinbarung der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB, Teile B und C) ausführen zu lassen, soweit in diesem Vertrag keine anderen Regelungen vereinbart sind.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat notwendige bau-, naturschutz- und wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen mit der Ausführungsplanung einzureichen und der Stadt vorzulegen. Soweit der Stadt bereits Genehmigungen bzw. Zustimmungen erteilt worden sind, werden diese hiermit zum Bestandteil des Vertrages gemacht und sind auch für die Vorhabenträgerin mit allen Maßgaben verbindlich. Sie sind als **Anlagen 10** beigelegt.⁸
- (5) Alle Vermessungsarbeiten werden mit der Stadt abgestimmt. Erforderliche Liegenschaftsvermessungen sind bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu beantragen. Alle durch die Vermessungsarbeiten anfallenden Kosten, einschließlich der für die Schlussvermessung anfallenden Gebühren und Auslagen, trägt die Vorhabenträgerin.
- (6) Soweit die Stadt der Vorhabenträgerin Vermessungsunterlagen, insbesondere Karten, zur Verfügung stellt, unterliegen diese dem Urheberrecht der Stadt. Die Vervielfältigung ist nur im Rahmen der Vertragserfüllung gestattet. Es ist nicht gestattet, die Karten Dritten zu überlassen.
- (7) Die Umfriedung/Einzäunung des Baugrundstückes anliegend an den zukünftig öffentlichen Erschließungsanlagen darf erst nach Abnahme der Anlagen gemäß § 8 dieses Vertrages erfolgen.
- (8) Sollten sich im Zuge des Realisierungszeitraumes der Erschließung sowie vor Übernahme der zukünftigen öffentlichen Flächen Grenzabweichungen ergeben, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die Grundstücksgrenzen den neuen Gegebenheiten anzupassen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, eine erneute Vermessung/Grundstückserlegung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse über einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen und erneut eine Grenzeinhaltebescheinigung vorzulegen.

⁸ derzeit vorliegend für die Schmutzwasserdruckleitung im Zuge der L 297 Sammelvertrag Nr. 308 vom 26.07./09.08.1993 mit Nachtrag Nr. 1 vom 30.08./04.09.2018 der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr; Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser des Landkreises Helmstedt vom 11.01.2019; Erlaubnis des Landkreises Helmstedt vom 23.07.2018 zur Querung der K 55 mit einem Schmutzwasserkanal nebst Anlagen; Plangenehmigung des Landkreises Helmstedt vom 21.02.2019 zum Ausbau eines Gewässers III. Ordnung

§ 6 Baudurchführung

- (1) 14 Tage vor Beginn der ersten Bauarbeiten soll eine Bauanlaufberatung des Vorhabenträgers unter Teilnahme der Stadt und der Abwasserentsorgung mit allen an der grundhaften Erschließung beteiligten Firmen durchgeführt werden. Spätestens zu diesem Termin ist der Nachweis zu erbringen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet einschließlich der Anbindungen (wie Telekommunikationsleitungen, Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- (2) Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen darf erst begonnen werden, wenn
 - dieser Vertrag rechtsverbindlich geworden ist,
 - die durch die Stadt Helmstedt zur Bauausführung freigegebene Ausführungsplanung vorliegt und
 - die Bauanlaufberatung gemäß Abs. 1 ordnungsgemäß durchgeführt wurde.
- (3) Zu der Bauanlaufberatung nach Abs. 1 ist ein Bauzeitenplan vorzulegen und der Stadt zu übergeben. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesen Bauzeitenplan einzuhalten. Änderungen des Bauzeitenplanes bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Für den Zeitraum der Baudurchführung sind regelmäßige Baustellenbesprechungen durchzuführen (mindestens wöchentlich), zu denen die Stadt Helmstedt einzuladen ist. Die Besprechungen sind von der Vorhabenträgerin zu protokollieren, die Stadt Helmstedt ist in den Verteiler der Protokolle aufzunehmen. Eine Bauanlaufberatung ist auch durchzuführen, bevor mit dem Endausbau (2. Ausbaustufe) der Erschließungsanlagen begonnen wird.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Baumassen- und Erdstofftransportführungen im angrenzenden Straßennetz bei der Stadt bzw. anderen Straßenbaulastträgern Anträge zu stellen und Bestätigungen einzuholen und alle sich daraus ergebenden Maßgaben zu beachten. Die Verkehrssicherheit und die ständige Säuberung der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (aus der Bautätigkeit hervorgerufene, zusätzliche Verschmutzungen) im angrenzenden Gebiet bzw. in den abgestimmten Transportstrecken sind durch die Vorhabenträgerin zu gewährleisten.
- (5) Die neu herzustellende Straßenbeleuchtung hat die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt nach dem Stand der Technik zu errichten.
- (6) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist daneben berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien zusätzliche Proben zu entnehmen, um diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die Stadt übernimmt hierbei bei Mängelfreiheit die Kosten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (7) Der Stadt sind zum Nachweis der vertragsgemäßen Ausführung von Teilleistungen (insbesondere im Straßenkörper verlegte Kanäle, Straßenplanum, Deckenaufbau u. a.) Kontrolltermine anzubieten.
- (8) Schäden an der 1. Ausbaustufe hat die Vorhabenträgerin ständig entsprechend der Erfordernisse der Verkehrssicherheit zu beheben und spätestens bis zum Beginn der 2. Ausbaustufe fachgerecht zu beseitigen.

- (9) Können während der Baumaßnahmen Grundstücke im Vertragsgebiet von den Müllfahrzeugen nicht angefahren werden, muss von der Vorhabenträgerin für diese Grundstücke ein vorübergehender befestigter Standplatz für die Abfallbehälter geschaffen werden. Die Beschickung dieses Standplatzes obliegt der Vorhabenträgerin. Dieses hat in Abstimmung mit dem Landkreis als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger zu erfolgen.
- (10) Zum Schutz möglicher überörtlicher Vermessungspunkte ist vor Baubeginn durch die Vorhabenträgerin das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zu benachrichtigen.
- (11) Die Vermessung und Dokumentation der öffentlichen Abwasseranlagen ist entsprechend der Vorgaben der Abwasserentsorgung Helmstedt (AEH; Eigenbetrieb der Stadt Helmstedt) durchzuführen, die im Detail ausführlich in der zu § 4 (3) angefügten Leistungsbeschreibung zum Los 2 beschrieben ist (Titel 1.3 Vermessung/Bestandsunterlagen). Die Endvermessung der Abwasseranlagen erfolgt nach endgültigem Abschluss des Straßenbaus und ist in den Bestandsunterlagen zu dokumentieren.

§ 7

Verkehrssicherung und Haftung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Vorhabenträgerin im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Dies schließt die Verpflichtung zur Sicherung aller Anlagen zur Ver- und Entsorgung mit ein.
- (2) Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen gem. § 9 Abs. 1 dieses Vertrages in die Baulast bzw. Verwaltung der Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen oder sonst wie an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Bis spätestens zur Bauanlaufberatung ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (3) Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungs- und sonstigen Anlagen hat die Vorhabenträgerin zu tragen. Mit der Schlussabnahme der gesamten Anlagen durch die Stadt geht jeweils die Gefahrtragung auf die Stadt über.

§ 8

Abnahme und Gewährleistung

- (1) Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungs- und sonstigen Anlagen gem. § 4 Abs. 1 und 2 dieses Vertrages vor der Abnahme nach VOB/B durch die Stadt schriftlich an (Fertigstellungsanzeige). Die Abnahme zwischen Vorhabenträgerin und Bauauftragnehmer bleibt davon unberührt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, als Voraussetzung für die Durchführung der Abnahme der Leistungen gemäß § 4 Abs. 1 dieses Vertrages der Stadt zusammen mit dieser Fertigstellungsanzeige gemäß Satz 1 folgende Unterlagen in dreifacher Ausfertigung zur Prüfung und Bestätigung zu übergeben:

- a) die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Kostenfeststellungen (Rechnungen) mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen, Massenberechnungen, Bestandsplänen, Qualitätsnachweisen mit der dazugehöri-

gen Abnahmedokumentation. Die Kosten der Kanalanlagen (Regenwasser, Schmutzwasser) und weiterer Kanalbauwerke (Regenrückhaltebecken, Pumpwerk etc.) sind separat auszuweisen.

- b) Bestandsplan und Bestandsverzeichnis der hergestellten öffentlichen Abwasseranlagen nach § 4 Abs. 1 c) und § 4 Abs. 3 dieses Vertrages einschließlich etwaiger baulicher Anlagen (Kanalbauwerke, Regenwasserrückhaltebecken, Versickerungsanlagen) gemäß **Anlage 6.1.3**, Bestandspläne für die Straßen und die Straßenbeleuchtung gemäß Vorgaben aus **Anlage 6.1.2** dieses Vertrages, Schlussvermessung sowie etwaige erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsunterlagen einschließlich der vollständigen Antragsunterlagen und sämtliche anderweitige Unterlagen, die Bestandteil/Anlage einer wasserrechtlichen Genehmigung, Bewilligung bzw. Erlaubnis sind,
- c) Nachweise für:
 - aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausführungsplanung geforderten Materialien (Materialzertifikate),
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen mittels der gemäß § 4 (3) vorgegebenen Kontroll-, Prüfungs- und Dokumentationsverpflichtungen für die öffentlichen Abwasseranlagen,
 - cc) die Rohrstatik sowie die Protokolle der Verdichtungsprüfungen der Rohrgrabenverfüllung (Planum unterhalb des Aufbaus der Straße),
- d) Bestandsplan der künftig öffentlichen Flächen (in Abhängigkeit von der Nutzung farbig angelegt) in digitaler Form (als pdf- und dxf-Datei und im dgn- oder dwg-Format, maßstabsfrei mit mindestens 2 Koordinaten und dem entsprechenden Schriftfeld),
- e) Grenzeinhaltebescheinigung eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs,
- f) Nachweis der unwiderruflichen Bewilligung und Beantragung der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt zur Betreibung, Wartung und Instandhaltung von auf oder in privaten Grundstücken hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen oder Anlagenteilen durch den Notar beim Grundbuchamt,
- g) Mess- und Prüfprotokoll für die Straßenbeleuchtungsanlage, Fachunternehmererklärung.

Die vorgenannten Unterlagen werden Eigentum der Stadt.

- (2) Die Vorhabenträgerin und die Stadt vereinbaren einen Abnahmetermin innerhalb von zwei Wochen nach Prüfung und schriftlicher Bestätigung der Abnahme- und Bestandsdokumentation durch die Stadt sowie nach Vorlage des Nachweises über die Beantragung und Bewilligung der erforderlichen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gemäß Abs. 1 f). Die im Wesentlichen mangelfreien Bauleistungen sind von der Stadt abzunehmen. Die Abnahme kann wegen wesentlicher Mängel verweigert werden. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen und sich hierzu aus der Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß § 10 Abs. 1 dieses Vertrages zu bedienen.
- (3) Für die Abnahme einzelner, mit der Stadt abgestimmter und in den Planungsunterlagen festgelegter Bauabschnitte gilt Abs. 2 entsprechend. Erfolgt vor der Abnahme des Straßenbaus (nach Endausbau) eine Teilabnahme der Abwasseranlagen, so sind sämtliche in den Straßenkörper zu integrierenden Aufbauten der Abwasseranlagen (etwa Kanaldeckel, Schieberkappen, Reihenabdeckungen u. ä.), die regelmäßig erst im Rahmen des Endausbaus der Straße angepasst werden, nicht

Gegenstand der Teilabnahme. Vielmehr findet die Abnahme dieser Aufbauten erst im Zuge der Abnahme des Straßenbaus statt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übergabe eines Bestandsplans mit Schacht- und Kanaldeckeleinmessung gemäß § 6 Abs. 11 dieses Vertrages.

- (4) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt 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.
- (5) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B.
- (6) Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, behält sich die Stadt vor, den dadurch entstandenen erhöhten Verwaltungsaufwand in Anlehnung an die HOAI zu berechnen und gegenüber der Vorhabenträgerin geltend zu machen. Dies gilt auch, wenn die Vorhabenträgerin beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 9 Übernahme der Anlagen

- (1) Spätestens mit der Widmung gehen die öffentlichen Erschließungsanlagen in die Baulast bzw. Verwaltung und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über. Die Stadt kann durch einseitige Erklärung diese Verpflichtungen auch vor der Widmung übernehmen. Die Vorhabenträgerin stimmt bereits jetzt unwiderruflich der Widmung zu.
- (2) Die Widmung erfolgt nur nach Vorlage der Grenzfeststellung. Die Grenzfeststellung ist von der Vorhabenträgerin auf deren Kosten zu veranlassen.
- (3) Zur Vorbereitung der Widmung sind durch die Vorhabenträgerin in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt einzureichen:
 - a) die Bestandsvermessungsunterlagen nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen gem. § 6 Abs. 11 dieses Vertrages,
 - b) der grundbuchliche Nachweis der Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch zugunsten der Stadt zur Betreuung, Wartung und Instandhaltung von auf privaten Grundstücken hergestellten Anlagen oder Anlagenteilen unter Berücksichtigung der erforderlichen Schutzstreifen,
 - c) der Nachweis über die von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführte Schlussvermessung.
- (4) Nach der Widmung bestätigt die Stadt der Vorhabenträgerin gegenüber schriftlich die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Baulast und Verkehrssicherungspflicht.
- (5) Bis zur Widmung der öffentlichen Straßenflächen durch die Stadt ist die Vorhabenträgerin zur Zahlung der Betreuungskosten für die Beleuchtung der später öffentlichen Straßenflächen und der Gebühren für die Regenentwässerung der später öffentlichen Straßenflächen verpflichtet.

§ 10 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet sie Sicherheit in Höhe von 100 % der mit der bestätigten Kostenschätzung in Brutto gemäß § 5 Abs. 1 dieses Vertrages ermittelten Kosten aller vertragsgegenständlichen Leistungen an die Stadt durch Übergabe einer unbedingten, unwiderruflichen, unbefristeten selbstschuldnerischen

Vertragserfüllungsbürgschaft eines in einem Mitgliedsland der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers. Einzelfallprüfungen zum Bürgen behält sich die Stadt vor. Die Vertragsparteien stimmen darüber ein, dass die Vertragserfüllungsbürgschaft grundsätzlich die Sicherung sämtlicher Pflichten aus diesem Vertrag umfasst. Das gilt auch für die Sicherung von Mängelansprüchen nach Abnahme, da diese modifizierte Erfüllungsansprüche darstellen. Dies gilt jedoch nur solange, bis die in Abs. 4 genannte Bürgschaft zur Sicherung von Mängelansprüchen der Stadt vorgelegt wird.

Die Bürgschaft wird auf⁹ Euro in Brutto (in Worten: Euro) festgesetzt. Davon entfallen¹⁰ € in Brutto auf öffentliche Abwasseranlagen, welche in der Bürgschaftsurkunde selbst ersichtlich sein müssen. In der Bürgschaftsurkunde wird auf die Einreden der Vorausklage, der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit (außer bei Aufrechnung mit rechtskräftig festgestellten oder unbestrittenen Ansprüchen) verzichtet. Ebenso wird auf das Recht des Bürgen, sich durch Hinterlegung von der Verbindlichkeit zu befreien, verzichtet.

- (2) Die Stadt ist verpflichtet, entsprechend des Baufortschritts die Vertragserfüllungsbürgschaft anteilig freizugeben. Die Feststellung des Baufortschritts und kostenmäßige Feststellung der erbrachten Bauleistung hat durch das beauftragte Ingenieurbüro zu erfolgen.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (4) Spätestens 4 Wochen nach der Abnahme ist als Sicherheit für Mängelansprüche und Schadensersatz zzgl. Zinsen eine unbedingte, unwiderrufliche, unbefristete selbst-schuldnerische Bürgschaft eines in einem Mitgliedsland der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers in Höhe von 5 % der tatsächlichen Baukosten vorzulegen. Bei Nichteinhaltung dieser Frist erfolgt durch die Stadt der Einzug des zu sichernden Betrages für die Sicherung von Mängelansprüchen aus der gemäß Abs. 1 vorhandenen Vertragserfüllungsbürgschaft bzw. aus sonstigen Sicherungsleistungen. Die Stadt ist berechtigt, ohne weitere Nachfristsetzung den zu sichernden Betrag zur Sicherung von Mängelansprüchen gerichtlich einzufordern. Die Höhe der tatsächlichen Baukosten ist nachzuweisen. Der Nachweis für die Baukosten von Abwasseranlagen hat durch gesonderte Kostenfeststellung durch die Vorhabenträgerin zu erfolgen. In der Bürgschaftsurkunde wird auf die Einreden der Vorausklage, der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit (außer bei Aufrechnung mit rechtskräftig festgestellten oder unbestrittenen Ansprüchen) verzichtet. Ebenso wird eine Hinterlegung zur Befreiung von der Verbindlichkeit ausgeschlossen.

Nach Eingang der Bürgschaft zur Sicherung von Mängelansprüchen wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben, es sei denn, dass Ansprüche der Stadt, die nicht von der als Sicherheit für Mängelansprüche gestellten Bürgschaft umfasst sind, noch nicht erfüllt sind. Dann darf die Stadt für diese Vertragserfüllungsansprüche einen entsprechenden Teil der Vertragserfüllungsbürgschaft zurückhalten. Die als Sicherheit für Mängelansprüche gestellte Bürgschaft wird nach Ablauf der Frist der Mängelansprüche zurückgegeben. Soweit jedoch zu diesem Zeitpunkt die von der Stadt geltend gemachten Ansprüche noch nicht erfüllt sind, darf die Stadt einen entsprechenden Teil der Bürgschaft zurückhalten.

Die Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft erfolgt wahlweise an die Vorhabenträgerin oder an die bürgende Bank.

- (5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

⁹ Betrag ist noch zu ermitteln und dann einzusetzen

¹⁰ dto.

- (6) Eine Durchreichung von für Dritte (etwa Vertragspartner/Subunternehmer der Vorhabenträgerin) ausgestellte Bürgschaften oder die Abtretung von Ansprüchen, die die Vorhabenträgerin gegenüber Dritten (etwa ihren Vertragspartnern/Subunternehmern) hat, anstelle der in Absatz 1 und Absatz 4 bezeichneten Bürgschaften, ist ausgeschlossen und wird von der Stadt nicht anerkannt.

§ 11 Kündigungsrecht

- (1) Die Vorhabenträgerin ist nach dem 01.09.2020 bis zum 30.06.2021 zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn sie in diesem Zeitraum in Bezug auf den Grundstückskaufvertrag über die unvermessene Teilfläche von ca. 255.532 m² des im Erschließungsgebiet liegenden Grundstücks (UR-Nr. ***/2020 der Notarin Landgraf in Hettstedt) den Rücktritt gemäß § 14 Abs. 3 des Grundstückskaufvertrages erklärt hat. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Wochen. Die Planungsleistungen in Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 2, § 2 dieses Vertrages und alle damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten bleiben unberührt. Insbesondere findet eine Kostenerstattung im Falle der Kündigung der Vorhabenträgerin nicht statt.
- (2) Sofern bereits Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt worden sind, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für den Fall der Kündigung nach Absatz 1, die Erschließungsanlagen auf eigene Kosten vollständig zurückzubauen. Sind bis zur Kündigung in § 4 Abs. 1 und Abs. 2 bezeichnete Anlagen oder Anlagenteile bereits ordnungsgemäß hergestellt, ist die Stadt berechtigt, die Anlagen bzw. Anlagenteile zu übernehmen. §§ 8 bis 10 dieses Vertrages sind entsprechend anzuwenden. Gleiches gilt für die Kostenerstattungsregelung des § 1 Abs. 2 Sätze 3 bis 8 dieses Vertrages. Übernimmt die Stadt Anlagen bzw. Anlagenteile, gelten die Verpflichtungen der Vorhabenträgerin aus § 7 dieses Vertrages bis zur Übernahme durch die Stadt.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, innerhalb von zwei Wochen nach Kündigung als Sicherheit für die Rückbauverpflichtung nach Absatz 2 Satz 1 eine unbedingte, unwiderrufliche, unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines in einem Mitgliedsland der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers in Höhe der Rückbaukosten vorzulegen. Zur Festlegung der Höhe hat die Vorhabenträgerin eine Kostenschätzung in Bezug auf die Rückbauleistungen vorzulegen. Die Angemessenheit der Kostenschätzung ist für die Festlegung der Höhe der Sicherheitsleistung auf Anforderung der Stadt von der Vorhabenträgerin nachzuweisen. Übernimmt die Stadt Anlagen bzw. Anlagenteile, bleiben die Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Stellung einer Gewährleistungsbürgschaft gemäß § 10 Abs. 4 bestehen.

§ 12 Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind:

Anlagen gemäß Anlagenverzeichnis

- (2) Werden Planungsunterlagen gem. Abs. 1, insbesondere **Anlagen 6**, nach Abschluss dieses Vertrages vom Vorhabenträger geändert und eingereicht, werden sie nach Genehmigungsvermerk der Stadt Vertragsbestandteil. § 1 Abs. 3 S. 4 bis 6 bleibt unberührt.
- (3) Sofern öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Vereinbarungen erst nach Vertragsschluss in Gänze abgeschlossen oder ausdetailliert werden (z. B. Kreuzungsvereinbarungen), werden die Parteien diesen Vertrag ergänzen bzw. anpassen.

§ 13
Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen, insbesondere die Änderung dieser Klausel, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht die notarielle Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht. Treten Umstände auf, die eine Vertragsänderung notwendig machen, verpflichten sich beide Parteien, sich unverzüglich gegenseitig zu informieren. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, ebenso die Vorhabenträgerin.
- (2) 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.
- (3) Entschädigungsansprüche der Vorhabenträgerin aus den §§ 39 bis 44 BauGB sind ausgeschlossen.

§ 14
Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn er von den Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet worden ist und der Stadtrat der Stadt seine Zustimmung erteilt hat.

Helmstedt, den

Hannover, den

.....
für die Stadt Helmstedt
Bürgermeister Wittich Schobert
(Siegel)

.....
für die Vorhabenträgerin
Geschäftsführer Gregor Baum