Zwischen

der aim project GmbH,
Eickhoffweg 42a, 22041 Hamburg
- vertreten durch Clemens Zeis, geboren am 06.12.1954
und Dr. Gregor Brendel, geboren am 19.11.1967 –
nachstehend Erschließungsträger genannt

und

der Gemeinde Siek
- vertreten durch den Bürgermeister Arnold Trenner,
c/o Hauptstr.49, 22962 Siek –
nachstehend Gemeinde genannt

wird folgender öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geschlossen:

Teil A. Grundbuchvortrag

I. Grundbuch des Erschließungsträgers

Nach Vorausvollzug der Urkunde des Notars... in ... vom..., URNr. ..., wird der
Erschließungsträger als Alleineigentümer des nachfolgend aufgeführten Grundbesitzes im
Grundbuch eingetragen sein:

Gemarkung: Siek, Flur 4, Flurstücke 225

Der Grundbesitz wird wie folgt belastet vorgetragen sein

Abteilung II:

Abteilung III:

II. Fremdeigentum

Im Grundbuch des Amtsgerichts Ahrensburg für ... Blatt ... ist eingetragen:

Gemarkung: Siek, Flur 4, Flurstücke 225

Eigentümer: Stamer, Klaus

Abteilung II:

Abteilung III:

In dem in Teil B Abschnitt I näher bezeichneten Erschließungsgebiet befinden sich
Grundstücke von Fremdanliegern, nämlich das bezeichnete Grundstück von Klaus Stamer.

Teil B. Erschließungsvertrag und weitere Vereinbarungen

I. Gegenstand der Erschließung

1. Übertragung der Erschließung

Die Gemeinde überträgt hiermit nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung im nachbezeichneten Erschließungsgebiet auf den Erschließungsträger. Dieser übernimmt die Erschließung im eigenen Namen und unter eigener Kostentragung, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

2. Festlegung des Erschließungsgebietes

Das Erschließungsgebiet entspricht dem in Anlage 1 dargestellten, rot umrandeten Gebiet. Sollten sich noch Änderungen hinsichtlich des überplanten Gebietes ergeben, ist für das Erschließungsgebiet der künftige rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“ für den Bereich westlich des Kirchenwegs und östlich des Weges Hinterm Dorf in dem bei Rechtsverbindlichkeit bestehenden Umfang maßgeblich. Rücktrittsrechte des Erschließungsträgers, wenn sich das Plangebiet noch ändern sollte, werden ausdrücklich nicht gewünscht.

3. Erschließungsanlagen

Gegenstand des Erschließungsvertrages sind folgende Erschließungsanlagen:

a) die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, einschließlich

- Fahrbahnen,
- Geh- und Radwege,
- Parkflächen (öffentliche Parkplätze),
- Straßenentwässerungseinrichtungen
- Straßenbeleuchtung

b) die zur Ableitung des im Erschließungsgebietes anfallenden Oberflächenwassers notwendigen Einrichtungen (in Anlage 2 dargelegt)

Der Erschließungsträger trägt Sorge dafür, dass das anfallende Oberflächenwasser gemäß der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21, Abschnitt 4.7.2 entsorgt werden kann. Dazu benötigte Anlagen sind durch den Erschließungsträger herzustellen.

c) die Verkehrszeichen und Straßennamenschilder

Der Erschließungsträger ist verpflichtet, die erforderlichen Verkehrszeichen und Straßennamenschilder aufzustellen.

d) die Anlagen zur Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation.

II. Durchführung der Maßnahmen

1. Umfang der Maßnahmen

Der Erschließungsträger übernimmt die erstmalige Herstellung der in Ziffer I.3. bezeichneten Erschließungsanlagen jeweils einschließlich der Freilegung der betroffenen Flächen sowie den Grunderwerb für die Erschließungsanlagen.

2. Vertragsbestandteile

Für den Umfang der Durchführung und die endgültige Herstellung sind in der nachgenannten Rangfolge maßgebend:

- a) Der künftig rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“ für den Bereich westlich des Kirchenwegs und östlich des Weges Hinterm Dorf. Auf diesen Bebauungsplan wird verwiesen. Eine Ausfertigung wird nach Satzungsbeschluss und Bekanntgabe diesem Vertrag beigelegt (Anlage 3).
- b) Das Leistungsverzeichnis (Anlage 4)
- c) Detaillierten Ausführungspläne (Anlage 5)
- d) DIN-/DBA Vorschriften
- e) VOB/B in ihrer bei Vertragsschluss geltenden Fassung
- f) Bauzeitenplan

3. Ausführung der übernommenen Maßnahmen

- a) Der Erschließungsträger unterrichtet die Gemeinde vor Auftragsvergabe darüber, welchen Unternehmen er die Aufträge für die Bauleistungen erteilen will. Die Auftragsvergabe bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Wird die Zustimmung nicht innerhalb von zwei Wochen erteilt oder verweigert, gilt sie als erteilt.
- b) Der Erschließungsträger hat die Erschließungsanlagen nach den in diesem Vertrag und seinen Bestandteilen getroffenen Vereinbarungen herzustellen und auszustatten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und seine Leistungen nach den anerkannten Regeln der Technik und mangelfrei auszuführen. Mangelhafte Leistungen, die während der Ausführung auftreten, hat der Erschließungsträger auf eigene Kosten durch mangelfreie zu ersetzen.
- c) Die Gefahrtragung richtet sich nach §§ 7, 12 VOB/B.
Der Erschließungsträger übernimmt ab Beginn der Ausführung die Verkehrssicherungspflicht auch hinsichtlich einer eventuellen Ausführung der Erschließung auf fremden Grundstücken. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde hinsichtlich seiner vorstehend übernommenen Verpflichtung von allen Ansprüchen Dritter, insbesondere Schadensersatzansprüchen, frei. Vor Beginn der Ausführung ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Deckungssumme 10.000.000 €) nachzuweisen, die auch Schäden abdeckt, die von ihm beauftragte Dritte verursachen. Auf Verlangen der Gemeinde ist während der Ausführung das Weiterbestehen der Versicherung nachzuweisen.
- d) Soweit Leistungen nach den Vereinbarung dieses Vertrages samt seinen Bestandteilen nicht genau bestimmt sind, sind sie, wie sie bei Maßnahmen gleicher Art üblich sind und wie sie die Gemeinde nach der Art der herzustellenden Anlagen samt Bestandteilen erwarten kann, zu erbringen.
- e) Mit der Bauüberwachung einschließlich der Abrechnung der Anlagen mit den beauftragten Bauunternehmen wird das Ingenieurbüro GSP Ingenieurgesellschaft mbH Gosch-Schreyer-Partner Beratende Ingenieure (VBI) mit Sitz in Bad Oldesloe von der Gemeinde beauftragt. Die Kosten trägt der Erschließungsträger.
Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen, die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen und an Baubesprechungen teilzunehmen. Dafür ist der Gemeinde während der gesamten Bauausführung ein Zutrittsrecht vor allem zur Baustelle zu gewähren.
- f) Der Erschließungsträger hat notwendige wasserrechtliche, naturschutzrechtliche sowie sonstige öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Zustimmungen vor Beginn der Ausführung einzuholen und der Gemeinde zur Kenntnis vorzulegen.

- g) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Der Erschließungsträger hat die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser bei der zuständigen Behörde so rechtzeitig zu beantragen, dass diese spätestens mit der Abnahme vorliegt. Die Risiken der Ablehnung des Antrags bzw. die Erteilung unter Auflagen und Bedingungen, insbesondere hierfür anfallende Mehrkosten, trägt der Erschließungsträger.
- h) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sich hinsichtlich der Versorgungsanlagen für Wasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation mit den Betreibern in Verbindung zu setzen und die Herstellung der Versorgungsanlagen bei dem zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

4. Durchführungsfristen:

- a) Es gilt der Bauzeitenplan. Änderungen der Bauzeiten sind mit der Gemeinde abzusprechen.
- b) Der Baubeginn ist der Gemeinde vier Wochen vor Beginn der Ausführung schriftlich anzuzeigen.

5. Abnahme

- a) Die vom Erschließungsträger beauftragten Bauleistungen sind von ihm gegenüber den Herstellungsfirmen förmlich abzunehmen.
- b) Die Gemeinde ist verpflichtet, die Anlagen nach deren vertragsgemäßer Herstellung abzunehmen. Über die Durchführung der förmlichen Abnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das vom Erschließungsträger und von der Gemeinde zu unterzeichnen ist. In ihm sind alle festgestellten Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen. Bei der Abnahme festgestellte Mängel sind innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger und seine Auftragnehmer zu beseitigen.

Die Abnahme der nicht begehbaren Rohrleitungen ist mittels einer Fernsehkamerabefahrung nach DBA-Kriterien, sowie einer Abdrückprüfung vorzunehmen.

Die Abnahme findet nach Zugang der jeweiligen Fertigstellungsanzeigen durch den Erschließungsträger binnen 14 Tagen statt. Den Termin legt die Gemeinde fest.

- c) Bei Abnahme hat der Erschließungsträger der Gemeinde in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne sowohl digital (das Format ist in Absprache mit der Firma „infograph Gesellschaft für graphische Informationssysteme mbH“ in Stockelsdorf zu wählen) als auch in Papierform zu übergeben.

Die übergebenen Unterlagen werden Eigentum der Gemeinde.

- c) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass die Erschließungsanlagen nach den in diesem Vertrag und seinen Bestandteilen getroffenen Vereinbarungen hergestellt und ausgestattet sind, nur normgerechte Baustoffe verwendet und seine Leistungen nach den anerkannten Regeln der Technik und mangelfrei ausgeführt sind.

- d) Die Widmung der Straßen und Wege für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Gemeinde; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

6. Übernahme der Erschließungsanlagen

- a) Mit der mangelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen nach VOB/B geht die Erschließungslast auf die Gemeinde über, jedoch frühestens, wenn 80% der Grundstücke abschließend bebaut sind, spätestens fünf Jahre nach der Abnahme durch die Gemeinde.

Die Übernahme ist zudem an folgende Voraussetzungen gebunden:

- Die Übergabe der Unterlagen nach Punkt II. 5. c) dieses Vertrages.
- Die Vorlage einer in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführten Schlussvermessung und der Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen.
- Die Übergabe eines Bestandsplanes in Papierform und digital über sämtliche Oberflächenentwässerungseinrichtungen einschließlich Straßenentwässerungseinrichtungen mit Höhenaufmaß, insbesondere sämtlicher Durchlässe der Straßenentwässerungseinrichtungen

b) Die Anlagen, mit Ausnahme der Anlagen der Versorgungsträger, werden mit Übernahme Bestandteil des öffentlichen Versorgungsnetzes. Sie sollen in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Die Vertragsteile verpflichten sich, sämtliche hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen.

7. Rechte bei Mängeln

Für die Rechte der Gemeinde bei Sach- und Rechtsmängeln hinsichtlich der Herstellung der Anlagen gelten die gesetzlichen Regeln des § 13 VOB/B und die Verlängerung der Verjährungsfrist von fünf Jahren.

Das Recht zur Selbstvornahme bestimmt sich nach § 13 Nr. 5 Absatz 2 VOB/B). Dies gilt auch dann, wenn sich während der Ausführung ein Mangel zeigt und eine angemessene Frist zur Nacherfüllung erfolglos abgelaufen ist.

III. Kostentragung

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Kosten der Durchführung der von ihm in diesem Vertrag übernommenen Erschließung in voller Höhe zu tragen. Zu den Kosten gehören auch die Aufwendungen für die durchzuführende ingenieurtechnische Bearbeitung der Baumaßnahmen.

IV. Sicherheitsleistungen

1. Vertragserfüllungsbürgschaft

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Pflichten leistet er gegenüber der Gemeinde während der Durchführung der Maßnahmen Sicherheit durch Vorlage einer unbefristeten, unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bankbürgschaft in Höhe von

310.000 Euro

(100 % der brutto Gesamtkosten gemäß Honorarangebot vom 23.04.2018)

bis zur Übernahme der Anlagen durch die Gemeinde. Insbesondere muss die Bürgschaft den Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, Aufrechenbarkeit und der Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB enthalten.

Die Bürgschaft wird von der Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt gegen den Nachweis bezahlter Rechnungen in Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Bürgschaft für Mängelansprüche erfolgen die Freigaben höchstens bis 90 % der Summe aus Satz 1.

2. Bürgschaft zur Sicherung der Rechte wegen Sachmängeln

Nach der Übernahme durch die Gemeinde hinterlegt der Erschließungsträger für die vereinbarte Mängelanspruchszeit eine unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von 5 % der Brutto-Gesamtbaukosten.

Nach Eingang der Bürgschaft für Mängelansprüche gibt die Gemeinde die Vertragserfüllungsbürgschaft an den Erschließungsträger zurück.

3. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus den Bürgschaften zu befriedigen.

V. Voraussetzungen für den Baubeginn

Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn

- die Ingenieurtechnische Bearbeitung anerkannt wurde,
- die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden
- das Bestehen der Haftpflichtversicherung nachgewiesen wurde sowie
- die Vertragserfüllungsbürgschaft erbracht wurde.

Teil C. Schlussbestimmungen

I. Diese Vereinbarung ersetzt keine öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, die für die Durchführung der Baumaßnahmen erforderlich sind.

II. Rechte und Pflichten des Erschließungsträgers aus diesem Vertrag sind auf Dritte nur mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde übertragbar.

III. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

IV. Die Kosten der notariellen Beurkundung trägt der Erschließungsträger.

Siek, den

für die aim project GmbH

Clemens Zeis

Dr. Gregor Brendel

für die Gemeinde

Arnold Trenner
Der Bürgermeister