Erschließungsvertrag

Zwischen der **Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach**
mit Sitz im Rathaus Hauptstraße Nr. 122
in 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach,
gesetzlich vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Jens-Ole Timmermann,

nachfolgend als ***„ Gemeinde“*** bezeichnet,

dem **Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittlere Wesenitz“**
mit Sitz im Alten Amtsgericht Markt 26 in 01833 Stolpen,
gesetzlich vertreten durch den Verbandsvorsitzenden,
Herrn Uwe Steglich,

nachfolgend als **„Zweckverband“** bezeichnet,

sowie der **VIVO Grundbesitz GmbH & Co. KG,**
mit Geschäftssitz Am Steinberg 10 in 01326 Dresden,
vertreten durch den Geschäftsführer (K),
Herrn Uwe Büttig,

nachfolgend als ***„Erschließungsträger“*** bezeichnet,

wird auf den Grundlagen der §§ 11 Absatz 1 Nr. 1 und 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 46 des Sächsischen Gesetzes über Kommunale Zusammenarbeit (SächsKomZG) und § 4 Abs. 2 der Verbandssatzung (VS) folgender Vertrag zur Übertragung von Planungs- und Bauleistungen für die Herstellung der nachfolgernd aufgeführten Erschließungsanlagen sowie deren Übernahme durch die Gemeinde bzw. den Zweckverband geschlossen.

§ 1
Grundlage und Gegenstand des Vertrages

(1) Grundlage dieses Vertrages ist der Bebauungsplan „Fischbacher Straße“ in 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach Ortsteil Wilschdorf vom 16.05.1995 in der Fassung der ersten Änderung vom 20.09.2001, speziell der nach Ausgliederung des östlichen Teils gemäß 2. Änderung vom 29.01.2019 verbleibende westliche Teil (B-Plan).

(2) Die Gemeinde ist im Rahmen des § 123 Abs. 1 BauGB Träger der öffentlichen Erschließungslast im Plangebiet. Ihr obliegt insbesondere die Straßenbaulast nach § 9 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 1 Bst 3 des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG). Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht gemäß § 123 Abs. 3 BauGB nicht.

(3) Dem Zweckverband obliegen im Plangebiet die gesetzlichen Pflichtaufgaben der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nach § 43 Abs. 1 bzw. § 50 Abs. 1 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) in Verbindung mit § 46 des Sächsischen Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (SächsKomZG) und § 4 Abs. 1 der Verbandssatzung (VS).

Ein Rechtsanspruch auf Herstellung öffentlicher Wasserversorgungs- bzw. Abwasserbeseitigungsanlagen besteht nach § 1 Abs. 2 der Wasserversorgungssatzung (WVS) bzw. § 1 Abs. 2 Abwassersatzung (AWS) nicht.

(4) Der Erschließungsträger ist Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet und beabsichtigt als Investor und Bauherr das derzeitige Bauerwartungsland durch Erschließung zur Bebauungsreife zu entwickeln und die entstehenden Baugrundstücke zu vermarkten.

(5) Gegenstand dieses Vertrages ist die Übertragung von Erschließungsleistungen, speziell der Planung, Herstellung und Dokumentation der in § 2 aufgeführten Erschließungsanlagen, von der Gemeinde bzw. dem Zweckverband auf den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger erbringt die Erschließungsleistungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Gegenstand dieses Vertrages ist ferner die Übereignung der öffentlichen Erschließungsflächen und der fertiggestellten Erschließungsanlagen an die Gemeinde bzw. den Zweckverband im Sinne öffentlicher Anlagen.

§ 2
Erschließungsleistungen

(1) Die Erschließungsleistungen nach diesem Vertrag umfassen

a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,

b) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze im Sinne des § 2 Abs, 1 des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG) mit den in Abs. 2 vorgenannter Vorschrift aufgeführten Bestandteilen, sowie die Anlagen zur Straßenbeleuchtung (§ 51 Abs. 1 SächsStrG),

b) die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen nach § 2 Abs. 4 WVS,

c) die Herstellung der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen gemäß § 2 Abs. 2 AWS,

d) die Herstellung der Anlagen zur Löschwasserbereitstellung im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG),

e) sowie die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den §§ 1 a Abs. 3 S. 2, § 9 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

(2) Zu den geschuldeten Erschließungsleistungen gehört ferner die Bestellung von Wege-, Leitungs- und Anlagenrechten an den zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestehenden Privatgrundstücken, sofern sich die Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Abnahme (§ 5) auf diesen Grundstücken befinden. Die Bestellung der Rechte erfolgt je nach Anlagenart kostenfrei zu Gunsten der Gemeinde bzw. des Zweckverbandes.

(3) Art und Umfang der freizulegenden Erschließungsflächen, der herzustellenden Erschließungsanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus der Erschließungsplanung und ergänzend aus den Bestimmungen des B-Plans.

Entwurf

§ 3
Erschließungsplanung

(1) Der Erschließungsträger erstellt eine Erschließungsplanung, welche alle erforderlichen Berechnungen und Dimensionierungen enthält, die Ergebnisse nachvollziehbar darstellt und die eingesetzten Bauteile, Baustoffe, Materialien, Leistungswerte, Kenndaten und Prozesse hinreichend bezeichnet. Die Planung muss eine mangelfreie Herstellung der Erschließungsanlagen gewährleisten.

(2) Zu den Erschließungsanlagen sind Ausführungspläne nach DIN 1356 im Maßstab 1:250 oder größer anzufertigen, welche die horizontale und vertikale Lage der Erschließungsanlagen hinreichend beschreiben. Zu wesentlichen Baugruppen und Anlagen, (Schieberkreuzen, Einlauf- und Sonderbauwerken, Versickerungsanlagen usw.), sind je nach Anlagenspezifik Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Detailzeichnungen anzufertigen.

(3) Der Erschließungsträger erwirkt sämtliche, für die Errichtung und den Betrieb der Erschließungsanlagen erforderlichen Zustimmungen, Erlaubnisse und Genehmigungen der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Personen des Privatrechts in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Soweit die Antragstellung durch die Gemeinde bzw. den Zweckverband erforderlich oder wirtschaftlich sinnvoll ist, stellt der Erschließungsträger den Vorgenannten die für die Antragstellung erforderlichen Unterlagen kostenfrei zur Verfügung.

(4) Die Erschließungsplanung ist durch den Erschließungsträger bis zum 31.03.2022 der Gemeinde bzw. dem Zweckverband zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Soweit mit den Erschließungsleistungen vor dem Inkrafttreten dieses Vertrages begonnen wurde, steht die Abnahme der Erschließungsanlagen unter dem Vorbehalt, dass die bis zum Vertragsschluss erbrachten Erschließungsleistungen der genehmigten Erschließungsplanung nicht widersprechen. Die genehmigte Erschließungsplanung wird verbindlicher Bestandteil dieses Vertrages.

(5) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsplanung durch hinreichend qualifiziertes Personal oder ein geeignetes fachkundiges Ingenieurbüro erbringen zu lassen. Bei Einschaltung eines Ingenieurbüros weist er dessen Qualifikation, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit vor der Verdingung nach.

§ 4
Bauabwicklung

(1) Für die Erbringung der Erschließungsleistungen wird eine Frist bis zum 30.09.2022 vereinbart. Entsprechend des Baufortschritts werden gemeinsame Bauberatungen nach Bedarf durchgeführt. Zu diesem Zweck bestimmen die Vertragspartner je einen Ansprechpartner. Soweit zutreffend, sollen Vertreter des Ingenieurbüros bzw. des Bauunternehmens an den Beratungen teilnehmen.

(2) Gemeinde und Zweckverband dürfen die Umsetzung der vereinbarten Erschließungsplanung während der Bauausführung prüfen. Sie sind insbesondere berechtigt, Nachweise über den Einsatz der vereinbarten Baustoffe, Materialien, Bauteile und Verfahren sowie über die Erreichung von Kennwerten und Qualitätsparametern in dem für Tief- Rohrleitungs- und Straßenbau üblichem Umfang vom Erschließungsträger zu fordern, welcher diese kostenfrei zu erbringen hat.

(3) Der Erschließungsträger gewährleistet die Einhaltung der für die Durchführung der Erschließungsarbeiten einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie bau- und sicherheitstechnischen Standards, kommt der Verkehrssicherungspflicht in vollem Umfang nach und stellt in diesem Zusammenhang die Gemeinde bzw. den Zweckverband von Forderungen Dritter frei.

(4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, für die Erschließungsarbeiten nur hierfür geeignete, fachkundige und hinreichend qualifizierte Personen einzusetzen. Sofern Erfüllungsgehilfen eingesetzt werden, weist er deren Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit durch gültige Zertifikate im Tief-, Rohleitungs- und Straßenbau vor Beginn der Erschließungsarbeiten nach.

§ 5
Abnahme, Mängelansprüche, Übergabe und Übernahme der Erschließungsanlagen, gesicherte Erschließung

(1) Die Erschließungsanlagen werden von der Gemeinde bzw. dem Zweckverband förmlich abgenommen. Für die Abnahme gilt in sinngemäßer Anwendung § 12 VOB/B 2019 mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Auftraggebers die Gemeinde bzw. der Zweckverband und an die Stelle des Auftragnehmers der Erschließungsträger tritt.

(2) Für Mängelansprüche gilt in sinngemäßer Anwendung § 13 VOB/B 2019 mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Auftraggebers die Gemeinde bzw. der Zweckverband und an die Stelle des Auftragnehmers der Erschließungsträger tritt.

(3) Mit der Abnahme der Erschließungsleistungen stimmt der Erschließungsträger der öffentlichen Widmung der Erschließungsflächen und -anlagen zu und verpflichtet sich, diese an die Gemeinde bzw. den Zweckverband kostenfrei zu übergeben. Gemeinde und Zweckverband verpflichten sich, die öffentlichen Erschließungsflächen bzw. -anlagen zu übernehmen. Die Übertragung des Eigentums an den öffentlichen Erschließungsflächen und die Belastung von Grundstücken zur dinglichen Sicherung von Erschließungsanlagen bzw. die Übertragung dinglicher Rechte auf die Gemeinde bzw. den Zweckverband bedürfen gemäß des § 311 Abs. 1 i. V. m. § 873 BGB der notariellen Beurkundung und Eintragung in das Grundbuch. Erschließungsträger, Gemeinde und Zweckverband verpflichten sich, die erforderlichen Erklärungen abzugeben. Die Kosten für die Übertragung des Eigentums der öffentlichen Erschließungsflächen und der dinglichen Rechte für öffentliche Erschließungsanlagen trägt der Erschließungsträger.

(4) Die Gemeinde bzw. der Zweckverband verpflichten sich, mit der Übertragung der Erschließungsflächen bzw. der Erschließungsanlagen deren Bau- und Unterhaltungslast zu übernehmen, die Verkehrssicherungspflicht fortan wahrzunehmen und den Erschließungsträger insoweit von seinen Verpflichtungen zu entbinden.

(5) Die Erschließung der Baugrundstücke im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ist mit der Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde bzw. den Zweckverband gesichert.

Entwurf

§ 6
Dokumentationen, Nachweis der Herstellungskosten und der beitragsrelevanten Grundstücksflächen

(1) Der Erschließungsträger übergibt der Gemeinde bzw. dem Zweckverband zur Abnahme eine Bestandsdokumentation mit folgendem Inhalt:

a) Bestandspläne (Lage- und Höhenpläne) getrennt nach Erschließungsanlagen zu den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit Nebenanlagen, den Anlagen der Straßenentwässerung und der Straßenbeleuchtung, zu den öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen (DIN 2425) zweifach als Papierexemplar und einmal im DXF- oder DGW-Dateiformat nach näheren Vorgaben der Gemeinde bzw. des Zweckverbandes,

b) Dokumentationen über die Dichtheitsprüfungen von Trinkwasserleitungen- und Abwasserkanälen,

c) eine Dokumentation über die Kamerabefahrung von Abwasserkanälen analog als Papierexemplar und digital in einem hierfür gängigen Dateiformat,

d) den Nachweis der Keimfreiheit der Trinkwasserleitungen und der Freigabe durch das Gesundheitsamt,

e) Nachweise über die Qualität und Menge der eingesetzten Materialien und Baugruppen (Lieferscheine, Zertifikate, Wiegenachweise),

f) Schichtdicken- und Dichtenachweise sowie Lastplattendruckversuche zum Aufbau des Straßenkörpers,

g) Nachweise zu den bestellten Wege-, Leitungs- und Anlagenrechten auf privaten Grundstücken,

h) Vermessungsurkunden.

(2) Der Erschließungsträger übergibt der Gemeinde bzw. dem Zweckverband ferner eine nachvollziehbare Aufstellung der Erschließungskosten (Bau- und Baunebenkosten), getrennt nach den einzelnen Erschließungsanlagen und aufgegliedert nach deren wesentlichen Baugruppen. Die Aufstellung muss die mengen- und wertmäßige Bewertung der Erschließungsanlagen für die Übernahme in die Anlagenbuchhaltung ermöglichen. Die Erschließungskosten sollen soweit wie möglich durch Kopien der geprüften Rechnungen dokumentiert werden.

(3) Für die Absetzung der Beitragslast nach § 6 Abs. 2 übergibt der Erschließungsträger dem Zweckverband eine Aufstellung der im Ergebnis der endgültigen Katastervermessung festgelegten Baugrundstücke mit deren grundbuchamtlichen Bezeichnungen und Flächen.

(3) Sofern der Erschließungsträger seinen Pflichten gemäß den Absätzen 1 bis 3 nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach der Abnahme nachkommt, sind die Gemeinde bzw. der Zweckverband berechtigt, die Dokumentationen und die Aufstellung der Erschließungskosten sowie der Grundstücksdaten im Wege der Selbstvornahme i. S. v. § 637 BGB zu erstellen bzw. durch einen fachkundigen Dritten erstellen zu lassen. Die Kosten hat der Erschließungsträger zu tragen.

ENTWURF

§ 7
Abgabenrechtliche Behandlung der Anlagenwerte, Absetzung der beitragsfähigen Aufwendungen

(1) Die Anlagenwerte werden mit den Brutto-Anschaffungs- bzw. -Herstellungskosten als Kapitalzuschuss übernommen und aktiviert. Die Aktivierung erfolgt zum Tag der Abnahme. Für die Anlagen der öffentlichen Abwasserbeseitigung (Teilortskanalisation) wird gemäß § 13 Abs. 3 der Verbandssatzung (VS) ein Straßenentwässerungsbeitrag in Höhe von 30 v. H. der Brutto-Herstellungskosten in Abzug gebracht und als Ertragszuschuss passiviert.

(2) Die auf die öffentlichen Wasserversorgungsanlage entfallenden beitragsfähigen Aufwendungen werden gemäß § 25 Abs. 2 des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) von der Beitragslast nach § 17 Abs. 1 SächsKAG, die öffentliche Wasserversorgung betreffend, im nachgewiesenen Umfang abgesetzt. Die Beitragslast übertreffende Aufwendungen werden als Kapitalzuschuss dem Eigenkapital zugeführt. Die Aufwendungen übertreffende Beitragslasten werden veranlagt.

(3) Die Feststellung der Beitragslast und der beitragsfähigen Aufwendungen sowie die Festsetzung des abzusetzenden bzw. des zu veranlagenden Betrages erfolgen für jedes Baugrundstück durch Bescheid. Der Erschließungsträger stellt dem Zweckverband eine Übersicht der Baugrundstücke zur Verfügung, aus der die Flurstücknummer und die Grundstücksfläche hervorgehen. Der Zweckverband stellt dem Erschließungsträger auf Verlangen eine grundstücksgenaue Übersicht der zu erwartenden Wasserversorgungsbeiträge zur Verfügung.

§ 8
Straßenentwässerung

(1) Der Zweckverband verpflichtet sich, das auf den zum Zeitpunkt der Abnahme an den Regenwasserkanal angeschlossenen öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser im Rahmen der wasserrechtlich erlaubten Menge dauerhaft zu übernehmen und in die Vorflut abzuleiten.

(2) Mit der kostenfreien Übernahme der Abwasseranlagen für die Entwässerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze ist der Straßenentwässerungskostenbeitrag für die erstmalige Herstellung der Anlagen nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 VS für abgegolten. Die Erhebung des Straßenentwässerungskostenanteils bleibt unberührt.

§ 9
Schlussbestimmungen, salvatorische Klausel, Inkrafttreten

(1) Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen bei Vertragsschluss nicht. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Erschließungsträger, Gemeinde und Zweckverband erhalten je ein gekennzeichnetes Exemplar.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung soll diejenige wirksame und

durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

(3) Dieser Vertrag tritt mit der Genehmigung der Erschließungsplanung nach § 3 Abs. 4 und der Unterzeichnung durch alle Vertragspartner in Kraft.

Anlagen als Bestandteil des Vertrages

Die nachfolgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

Anlage 1: Bebauungsplan „Fischbacher Straße“ in 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach Ortsteil Wilschdorf vom 16.05.1995 in der Fassung der ersten Änderung vom 20.09.2001, westlicher Teil nach 2. Änderung vom 29.01.2019

Anlage 2: genehmigte Erschließungsplanung

Anlage 3: Richtlinie für die Erstellung von Vermessungsdaten zur Übernahme in das Geoinformationssystem des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“

Ausfertigung:

für den Erschließungsträger:	***für die Gemeinde:***	***für den Zweckverband:***
Dresden, den	Dürrröhrsdorf-Dittersbach, den	Stolpen, den
.....	.....	.....
.....	.....	.....
Büttig Geschäftsführer (K)	Timmermann (Bürgermeister)	Steglich (Verbandsvorsitzender)
Stempel	Stempel	Stempel

Entwurf