

Überleitungsvertrag

mit Anpassungen und Änderungen zum städtebaulichen Vertrag über die Erschließung des Baugebietes „Wohnbebauung am Hammergraben“ in Peitz vom 13.09.2018

Zwischen
der Stadt Peitz, vertreten durch das Amt Peitz,
die Amtsdirektorin, Frau Elvira Hölzner
Schulstraße 6, 03185 Peitz

nachfolgend "Gemeinde" genannt

und
dem Trink- und Abwasserverband -Hammerstrom/Malxe- Peitz, vertreten durch
die Vorstandsvorsteherin, Frau Elvira Hölzner und
den Vorsitzenden der Verbandsversammlung, Herrn Horst Hanschke
Kraftwerkstraße 28a, 03185 Peitz

nachfolgend "TAV" genannt

und
der GeWAP Gesellschaft für Wasserver- und Abwasser-
entsorgung -Hammerstrom/Malxe- Peitz mbH, vertreten durch
den Geschäftsführer, Herrn Michael Feige
Kraftwerkstraße 28a, 03185 Peitz

nachfolgend „GeWAP“ genannt

und
Herrn Sven Minetzke
Grüner Weg 36, 03185 Peitz

nachfolgend „Erschließungsträger (alt)“ genannt

und
Herrn Dennis Drechsler
Hornoer Ring 28a, 03185 Peitz

nachfolgend "Erschließungsträger (neu)" genannt

wird folgender Überleitungsvertrag mit Anpassungen und Änderungen zum städtebaulichen Vertrag
über die Erschließung des Baugebietes „Wohnbebauung am Hammergraben“ vom
13.09.2018 geschlossen.

Präambel

- (1) Der Erschließungsträger (alt) hat mit Grundstückskaufvertrag vom 24.02.2022, UVZ-Nr. 499/2022 des Notars Dr. Jörg Plagemann in Cottbus das Grundstück Gemarkung Peitz, Flur 7, Flurstück 799 (Am Hammergraben) an den Erschließungsträger (neu) veräußert.
- (2) Auf der Grundlage des § 13 des Städtebaulichen Vertrags über die Erschließung des Baugebietes „Wohnbebauung am Hammergraben“ in Peitz vom 13.09.2018 tritt an die Stelle des Erschließungsträgers (alt) Herr Sven Minetzke der Erschließungsträger (neu) Herr Dennis Drechsler.
- (3) Dem Wechsel des Erschließungsträgers wird seitens der Gemeinde, des TAV und der GEWAP zugestimmt.

Auf Grund der am 25.11.2020 in Kraft getretenen 1. Änderungssatzung zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Hammergraben“ in Peitz (Anlage) und dem Wechsel des Erschließungsträgers in Folge eines Eigentümerwechsels wird gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) der Städtebauliche Vertrag über die Erschließung des Bebauungsplangebiets „Wohnbebauung am Hammergraben“ in Peitz in der Fassung vom 13.09.2018 wie folgt neu gefasst:

§ 1 - Gegenstand des Vertrags

- (1) Die Gemeinde überträgt nach § 124 BauGB die Erschließung des Bebauungsplangebiets auf den Erschließungsträger. Grundlage für die erforderlichen Maßnahmen der Erschließung ist der Bebauungsplan „Wohnbebauung am Hammergraben“ in der Fassung der am 25.11.2020 in Kraft getretenen 1. Änderungssatzung (Anlage).
- (2) Das Erschließungsgebiet ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan abgegrenzt. Es umfasst die Flurstücke 584, 799, 115/3, 115/4, 116/2 und Teilbereiche der Flurstücke 583, 461 der Flur 7 in der Gemarkung Peitz.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung folgender Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet:
 - öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen,
 - Wendehammer in Höhe der Privatstraße an der Straße „Am Hammergraben“
 - Privatstraße mit Anschluss an die öffentliche Straße „Am Hammergraben“,
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der genannten Erschließungsanlagen über die Grenzen des Erschließungsgebiets hinaus, soweit dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist.

§ 2 - Erschließung im Plangebiet

- (1) Der Erschließungsträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderliche Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen. Dazu gehören u.a. die Freilegung der Grundstücke und die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet durch ein fachlich geeignetes Planungsbüro erarbeiten zu lassen. Die Auswahl des Büros und die Ausführungsplanung sind mit der Gemeinde, dem TAV und der GeWAP abzustimmen.

§ 3 - Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die unter § 4 aufgeführten Erschließungsanlagen auf seine Kosten in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der von der Gemeinde, dem TAV und der GeWAP genehmigten Ausbauplanung ergibt. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anschließenden Bauten benutzbar sein.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich,
 - die Erschließung des Grundstücks, wie es sich aus der genehmigten Planung ergibt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen fertigzustellen,
 - die Grünanlagen gemäß Grünordnungsplan spätestens 2 Jahre nach Erteilung der ersten Baugenehmigung fertigzustellen.
- (3) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so sind die Gemeinde oder der TAV und die GeWAP berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so sind die Gemeinde oder der TAV und die GeWAP

berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 4 - Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach § 123 BauGB umfasst
 - a) die Anschlüsse der Wohngrundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Hammergraben“
 - b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlage in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Hammergraben“ und in der privaten Straßenverkehrsfläche
 - c) die Herstellung der öffentlichen Trinkwasseranlage in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Hammergraben“ und in der privaten Straßenverkehrsfläche incl. der Hausanschlüsse
 - d) die Herstellung des Wendehammers für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge in Höhe der privaten Straßenverkehrsfläche an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Hammergraben“
 - e) die erstmalige Herstellung der privaten Straßenverkehrsfläche einschließlich
 - Fahrbahn (Mischverkehrsfläche)
 - Straßentwässerung
 - Straßenbenennungsschild
 - Verkehrszeichen nach Erfordernisnach Maßgabe der von der Gemeinde sowie dem TAV und der GEWAP genehmigten Ausbauplanung.
- (2) Der Erschließungsträger hat die notwendigen baubehördlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen. Die Gemeinde unterstützt ihn dabei im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

§ 5 - Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der gesamten Erschließungsplanung, der Ausschreibung und der Vergabe, der Bauleitung (Leistungsphasen 1 bis 9 nach HOAI §§ 40 bis 44 HOAI) sowie der örtlichen Bauüberwachung der Erschließungsmaßnahmen und als besondere Leistung die technische Koordination und die Zusammenstellung aller Medien und Darstellung in Planunterlagen beauftragt der Erschließungsträger auf seine Rechnung ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Die Auswahl des Ingenieurbüros und der Abschluss des Ingenieurvertrags bedürfen der Zustimmung der Gemeinde sowie des TAV und der GeWAP.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den Inhalt der Ausschreibung, die Leistungsverzeichnisse (vor deren Ausgabe) sowie die Auswahl der aufzufordernden Bieter mit der Gemeinde sowie dem TAV und der GeWAP abzustimmen.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese im Einvernehmen mit der Gemeinde sowie dem TAV und der GeWAP zu vergeben.
- (4) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, den Teilungsvorschlag mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 6 - Baudurchführung

- (1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit TAV und GeWAP und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Telekommunikationskabel, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Straßenverkehrsflächen gelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der

Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Abbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse.
Die Trägerunternehmen sind zu verpflichten, ihre Planung vor Baubeginn mit der Gemeinde abzustimmen.

- (2) Der Baubeginn bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Gemeinde 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, dabei sind die an der Baudurchführung beteiligten Firmen zu benennen.
- (3) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Festgestellte Mängel sind dem Erschließungsträger unverzüglich anzuzeigen.
- (4) Der Erschließungsträger hat der Gemeinde Verdichtungsnachweise nach DIN 18300 sowie den gültigen Richtlinien im Straßenbau vorzulegen. Die Anzahl sowie die Standorte für die Nachweise werden durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Büro der Bauüberwachung festgelegt.

§ 7 - Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen, gemäß § 4 Abs. 1 a) bis d) dieses Vertrags, durch die Gemeinde bzw. dem TAV und der GeWAP für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm bis dahin obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits vorhandenen Erschließungsanlagen und verlegten Leitungen oder auf andere Weise verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde, den TAV und die GeWAP insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
Vor Beginn der Baumaßnahmen hat der Erschließungsträger der Gemeinde das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 8 - Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde sowie dem TAV und der GeWAP 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 Vertragspartner vereinbaren eine Gewährleistungsfrist von fünf Jahren gemäß Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien öffentlichen Erschließungsanlagen, gemäß § 4 Abs. 1 a) bis d) dieses Vertrags, durch die Gemeinde sowie dem TAV und der GeWAP.
- (3) Nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, gemäß § 4 Abs. 1 a) bis d) dieses Vertrags, sind diese von der Gemeinde, dem TAV, der GeWAP und dem Erschließungsträger gemeinsam mit den Unternehmen der einzelnen Gewerke abzunehmen.
- (4) Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag

innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem TAV und der GeWAP fest.

Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Sie ist für die Vertragsparteien bindend.

- (5) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Erschließungsträger zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Im Falle des Verzugs sind die Gemeinde, der TAV und die GeWAP berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme für die beanstandeten Teile zu wiederholen.
- (6) Die einzelnen öffentlichen Erschließungsanlagen, gemäß § 4 Abs. 1 a) bis d) dieses Vertrags, sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile abzunehmen. Die Gemeinde bzw. der TAV und die GeWAP können jedoch eine gesonderte Abnahme bereits früher fertig gestellter Teile, die in der Ausbauplanung als solche gekennzeichnet sind, verlangen oder dieser zustimmen.

§ 9 - Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien öffentlichen Erschließungsanlage gemäß § 4 Abs. 1 d) dieses Vertrags (Wendehammer) übernimmt die Gemeinde diese in ihre Baulast. Der TAV und die GeWAP übernehmen die öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen in ihre Rechtsträgerschaft.
Vor der Übernahme hat der Erschließungsträger der Gemeinde bzw. dem TAV und der GeWAP folgende Unterlagen zu übergeben:
 - a) die vom Ingenieurbüro sachlich, fachlich und rechnerisch festgestellten Schlussrechnungen einschließlich der dazugehörigen Aufmaße, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne.
 - b) einen Bestandsplan über alle Versorgungseinrichtungen (Trink- und Abwasser, Telekom, Spree-Gas, ENVIA, Verkehrsanlagen) in digitalisierter Form zur Einpflege in das Geoinformationssystem des Amtes Peitz und des TAV,
 - c) Nachweise über
 - aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
 - bb) die Druckprüfung (Protokolle) und die Einhaltung der Hygienebestimmungen für die Trinkwasserleitungen,
 - cc) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen (Befahrung mittels Videokamera) durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde bzw. des TAV und der GeWAP.
Die Gemeinde sowie der TAV und die GeWAP bestätigen die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

§ 10 - Übertragung der Erschließungsflächen

- (1) Die Gemeinde wird die Anlagen, die für eine Benutzung durch die Allgemeinheit vorgesehen sind (Wendehammer), nach der Schlussabnahme unverzüglich widmen. Der Erschließungsträger erteilt bereits jetzt unwiderruflich seine dafür erforderliche Zustimmung.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die Trink- und Abwasseranlagen im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche durch Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis des Landkreises Spree-Neiße für den TAV und die GeWAP oder ein Leitungsrecht in den Grundbüchern dinglich zu sichern.

§ 11 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die landschaftspflegerischen und grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan und auf der Grundlage des Städtebaulichen Vertrags zur Durchführung von Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen zum Bebauungsplan „Wohnbebauung am Hammergraben“ in Peitz vom 14.09.2017 durchzuführen.

§ 12 - Sicherheitsleistungen

- (1) Durch den Erschließungsträger ist dem TAV und der GeWAP einen Monat vor Baubeginn des jeweiligen Bauabschnitts eine Kostenschätzung nach DIN 276 oder nach Ausschreibungsergebnis für die erforderlichen Kosten für die öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung vorzulegen. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er eine Sicherheit in Höhe von 100 % der Kosten für die öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft seiner Hausbank. Die Bürgschaft ist bis zum Baubeginn bei der Gemeinde zu hinterlegen. Sie wird entsprechend dem Baufortschritt freigegeben.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers sind die Gemeinde und/oder der TAV und die GeWAP berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Mehrere Vertragspartner des Erschließungsträgers haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 13 - Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Erschließungsträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde sowie von TAV und GeWAP.
- (2) Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Erschließungsträger haftet neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht übernommen hat.

§ 14 - Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
Der Vertrag ist fünffach ausgefertigt. Die Gemeinde, der TAV, die GeWAP, der Erschließungsträger (alt) und der Erschließungsträger (neu) erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15 - Wirksamwerden

Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft. Gleichzeitig wird der Überleitungsvertrag vom 15.03.2022/ 21.03.2022/ 05.04.2022 aufgehoben.

Peitz, den ...

für die Stadt Peitz

Peitz, den ...

TAV

E. Hölzner

Amtsdirktorin

K. Lichtblau

stellv. Amtsdirektorin

E. Hölzner

Verbandsvorsteherin

H. Hanschke

Vorsitzender der
Verbandsversammlung

Peitz, den ...

GeWAP mbH

M. Feige

Geschäftsführer

Peitz, den ...

Erschließungsträger (alt)

Peitz, den ...

Erschließungsträger (neu)

s. Minetzke

D. Drechsler

Anlage

Bebauungsplan „Wohnbebauung am Hammergraben“
in der Fassung der am 25.11.2020 in Kraft getretenen 1. Änderungssatzung.