

Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen zum Neubau von 5 Mehrfamilienwohnhäusern im Stadtteil Andershof für das Gebiet in der Gemarkung Andershof, Flur 2, das Flurstück 2/6

zwischen

der Hansestadt Stralsund,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
dieser vertreten durch den Leiter des Amtes für Planung und Bau,
Herrn Dr. Frank-Bertolt Raith,
dienstansässig: Badenstraße 17, 18439 Stralsund,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -,

und

der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH,
vertreten durch den Geschäftsführer,
Herrn Falko Müller,
geschäftsansässig: Bauhofstraße 5, 18439 Stralsund,

- nachfolgend „REWA“ genannt -,

und

PzF Projektgesellschaft Stralsund mbH & Co.KG
vertreten durch den Geschäftsführer,
Herrn Peter Felde,
geschäftsansässig: Osterstraße 16 in 30890 Barsinghausen
- nachfolgend „Erschließungsträger“ genannt -.

Präambel

Die Stadt und die PzF Projektgesellschaft Stralsund mbH & Co.KG haben ein gemeinsames Interesse an der Errichtung von fünf Mehrfamilienwohnhäusern im Stadtteil Andershof gelegenes Flurstück in der Flur 2: 2/6. Die vorgenannten Flächen befinden sich im Eigentum der PzF Projektgesellschaft Stralsund mbH & Co.KG oder wurden durch notariellen Kaufvertrag durch diese gesichert.

Für die vorgenannten Flächen liegt ein Bauantrag zur Bearbeitung nach § 246e BauGB „Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“ vor.

Mit diesem Vertrag regeln die Parteien die Verpflichtung zur Erschließung im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB im Bereich der vorgenannten Flurstücke zur Schaffung der Voraussetzungen für die Wohnbebauung.

§ 1 - Gegenstand des Vertrages

1. Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189), die Erschließung der geplanten Wohnanlage mit allen dazu erforderlichen Leistungen für die Verkehrsanbindung und den Anschluss an die Ver- und Entsorgungssysteme auch über die Plangrenze hinaus auf den Erschließungsträger. Das Erschließungsgebiet umfasst die eingangs genannten Flurstücke. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ist in der Anlage 1 dargestellt.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur erstmaligen Herstellung aller Erschließungsanlagen, ggf. auch zur Umverlegung von Bestandsanlagen (Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser, alle leitungsgebundenen Medien der Versorgungsträger) und zur Durchführung sonstiger Leistungen gemäß § 3 dieses Vertrages auf seine Kosten einschließlich der Planungskosten.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Finanzierung der Planung, Herstellung, Durchführung sowie – soweit erforderlich – der Entwicklungspflege der im Rahmen des Bauantrages bzw. der Ausführungsplanung ggf. festgesetzten Grünanlagen im öffentlichen Straßenraum.

2 - Grundlagen des Vertrages

Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung und der sonstigen Leistungen durch den Erschließungsträger sind maßgeblich:

1. Amtlicher Lageplan mit Straßenplanung der Bauvoranfrage vom 30.01.2026, Stand Januar 2026, siehe Anlage 1
2. die von der Stadt und der REWA freigegebenen Ausführungsplanungen auf der Grundlage der bestätigten Genehmigungsplanung des Erschließungsträgers.
3. die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen über die Erschließung nach dem BauGB, i.S. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) und die Bestimmungen

des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) sowie weiterer einschlägiger Gesetze und Verordnungen.

4. die Bestimmungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV), der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund; die Allgemeinen Bedingungen für die Entsorgung von Abwasser der REWA in der Hansestadt Stralsund (AEB) einschließlich der Erhebung von Baukostenzuschüssen die Verlegerrichtlinien der REWA.

§ 3 - Art und Umfang der Erschließung

Der Erschließungsträger übernimmt folgende Erschließungsleistungen:

1. die Bereitstellung der für die vertragsgemäß herzustellenden Anlagen benötigten Flächen, einschließlich der Lagesicherung über Rechte an zu übertragenden Anlagen auf nicht öffentlichen Grundstücken innerhalb und außerhalb des Erschließungsgebietes gemäß diesem Vertrag.
2. die Katastervermessung hinsichtlich der bereits vorhandenen und künftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, die Grundbuchberichtigung entsprechend der neuen Aufteilung der Grundstücke, die Grenzfeststellung und Schlussvermessung mit nachträglicher Abmarkung der Baugebietsflächen, Grünflächen, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Stralsund SWS belasteten Flächen und Verkehrsflächen, sowie das Aufmaß der Entwässerungsleitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen (Leitungsbestände inkl. Nebenanlagen) und die Bestandsvermessung in Lage und Höhe nach Fertigstellung zum Termin der Abnahme auch von Teilabschnitten der Erschließungsanlagen (Grundlage ist die Zeichenvorschrift der Stadtwerke Stralsund GmbH).
3. die Herstellung der in der Baugenehmigung festgesetzten Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB (öffentliche Verkehrsflächen und Versorgungsflächen) einschließlich der Grundstückszufahrten, der Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung sowie der Grundstücksanschlüsse sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen bis mindestens einen Meter auf das jeweilige Baugrundstück auf der Grundlage der präzisen Vermessung/Katastervermessung.
4. die Herstellung der von der Stadt freigegebenen Straßenplanung.
5. das Anbringen von Verkehrsschildern und Verkehrszeichen, einschließlich notwendiger Markierungen im Straßenraum in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde.
6. das Anbringen der Straßennamensschilder nach den städtischen Vorgaben.
7. es wird darauf hingewiesen, dass Drainagewasser kein Abwasser im Sinne der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund ist und nicht dem Anschlussrecht unterliegt. Eine Bewirtschaftung der Drainagesysteme durch die REWA und die Stadt wird grundsätzlich ausgeschlossen. Dementsprechend liegt es im Ermessen der REWA, im Rahmen der Planungsbestätigung Drainageanschlüsse im Ausnahmefall auf Antrag zu genehmigen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Drainageleitungen im Vertragsgebiet vor.
8. vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden, ein vollständiger Rückbau und die Entsorgung vorgefundener nicht mehr benötigter Leitungen, Kabel sowie baulicher Anlagen (Keller / Bunker) ist, nach Vorabstimmung mit den jeweiligen Bestandsträgern, sicherzustellen.

9. die Durchführung erforderlicher Untersuchungen und Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung einschließlich Nachweis gegenüber der Stadt.
10. die Anlagen zur Löschwasserversorgung für den Grundschutz sind nach Vorgaben der Feuerwehr und der REWA herzustellen, um dem Löschwasserkonzept der Stadt zu entsprechen.

§ 4 - Beginn der Ausführung - Fertigstellung

1. Mit der Erschließung und sonstigen Leistungen gemäß § 3 darf erst begonnen werden, wenn
 - a) die für die Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen sich nachweislich im Eigentum des Erschließungsträgers, der Stadt oder der REWA befinden bzw. das notarielle Übertragungsangebot für zukünftig öffentliche Flächen der Stadt vorliegen und Rechte für Bestandsanlagen auf nichtöffentlichen Flächen innerhalb und außerhalb des Erschließungsgebietes rechtlich gesichert sind. Bestände außerhalb des Erschließungsgebietes umfassen nur solche, die für das Erschließungsgebiet notwendig sind,
 - b) der Stadt und der REWA alle notwendigen bau-, wasserbehördlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die Erschließungsanlage vorgelegt und durch die Stadt und die REWA schnellstmöglich bestätigt wurden,
 - c) die Ausführungsplanung mit Leistungsverzeichnis für den Straßenbau, die Straßenbeleuchtung, die Straßenentwässerung, den Schmutzwasser-, Regenwasser- und Trinkwasserleitungsbau auf der Grundlage der bestätigten Genehmigungsplanung von der Stadt und der REWA freigegeben wurden,
 - d) die Ausführungsplanungen mit dem Leistungsverzeichnis für die Straßenbeleuchtung auf der Grundlage der bestätigten Genehmigungsplanung, die von der Stadt freigegeben wurde,
 - e) ein verbindlicher Bauablaufplan zur Realisierung der Erschließungsmaßnahme sowie ggf. festgesetzter Grün-, Ausgleichs- und artenschutzrechtlicher Maßnahmen der Stadt und der REWA vorgelegt und durch diese bestätigt worden ist.
2. Der Erschließungsträger wird den Baubeginn der Stadt und der REWA schriftlich anzeigen.

§ 5 - Vergabe und Bauleitung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlage, ggf. festgesetzten Grün-, Ausgleichs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen unter Beachtung der vergaberechtlichen Vorschriften, an ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technische, fachliche und wirtschaftlich-optimale Abwicklung der Baumaßnahme erfüllt, zu vergeben. Zur Begleitung der Baumaßnahme benennt die Stadt vor Baubeginn dem Erschließungsträger einen Bauwart der Abt. Straßen und Stadtgrün des Amtes Planung und Bau. Der Einsatz des Bauwartes erfolgt auf Kosten der Stadt.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiterhin, sämtliche anfallenden Bauleistungen und sonstigen Leistungen nach Ausschreibung unter Beachtung der vergaberechtlichen Vorschriften - insbesondere der VOB/A – in Abstimmung mit der Stadt und der REWA zu

vergeben und auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B) in der aktuellsten Fassung, sowie den technischen Vorgaben der Stadt, Abt. Straßen und Stadtgrün und der REWA, ausführen zu lassen.

3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, bei der Vergabe der innerhalb des Plangebietes nachfolgende Gewährleistungsfristen ab dem Zeitpunkt der Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Hansestadt Stralsund und die REWA und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen mit den bauausführenden Firmen zu vereinbaren:

• Straßenbau	4 Jahre
• ZTV-Ew-Stb 14 / Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser-Regenkanalbau, abweichend von den Regelungen des § 13 VOB/B:	5 Jahre
• nach VOB/B 2016, Beleuchtungsanlagen:	2 Jahre
• Trinkwasser nach BGB	5 Jahre

§ 6 - Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Der Erschließungsträger hat mit jedem Versorgungsunternehmen erforderliche separate Verträge zum Bau und der späteren Übernahme zu schließen und durch Koordination sicherzustellen, dass neben den Regen- und Schmutzwasserkanälen die Straßenentwässerungsanlagen, die Straßenbeleuchtungskabel und die Versorgungseinrichtungen für das Baugebiet wie Telekommunikationskabel, Elektrizitäts-, Trinkwasser- und Fernwärmeleitungen rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden. Dies hat so zu erfolgen, dass der zügige Straßenbau nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Verkehrsflächen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse aller Medien bis mindestens einen Meter hinter die Grundstücksgrenze und die Grundstückszufahrten. Die Ausführung und Lage der Grundstücksanschlüsse wird durch die Ausführungsplanung bestimmt. Die REWA ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen. Eine technische Teilabnahme durch die REWA zur Inbetriebnahme von in sich geschlossenen Teilbereichen der herzustellenden Ver- und Entsorgungsanlagen ist möglich. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, hierbei Mängel und Schäden an den Erschließungsanlagen, welche durch ihn selbst oder durch Dritte im Zeitraum nach der technischen Teilabnahme bis zur Übernahme der Anlagen nach § 11 dieses Vertrages verursacht werden, auf seine Kosten zu beseitigen.
2. Sollten durch Verschulden des Erschließungsträgers Mängel bei unter Abs. 1 aufgeführten Ver- und Entsorgungseinrichtungen auftreten, sind die Mängel unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.
3. Der Erschließungsträger hat die Genehmigungsplanung für die Trinkwasserversorgung, sowie die Schmutz- und Regenwasserableitung einschließlich Regenrückhaltebecken zur Genehmigung bei der Stadt, Abt. Straßen und Verkehrslenkung, einzureichen, nachdem vorab die Zustimmung des Betreibers der städtischen wassertechnischen Anlagen, der REWA, eingeholt worden ist.
4. Planung straßenbegleitender Drainagen für die Zeitdauer der Erschließungsarbeiten ist bei der REWA einzureichen und die Zustimmung einzuholen.

§ 7 - Ausführung

1. Die Erschließungsleistungen gemäß § 3 dieses Vertrages sind nach den von den Fachämtern der Stadt und der REWA genehmigten Ausführungsplänen und Leistungsbeschreibungen des Ingenieurbüros durchzuführen. Weiterhin sind die Verlege- und Anlagenrichtlinien der REWA für die Trink- und Abwasseranlage maßgebend und einzuhalten.
2. Die Erschließungsanlagen müssen zum Zeitpunkt der geplanten In-Nutzungnahme von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Baugebiet funktionsfähig und verkehrssicher benutzbar sein. Mit Fertigstellung der Straße sind die Straßennamensschilder anzubringen und die Straßenbeleuchtung herzustellen.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der grünordnerischen Maßnahmen (Straßenbegleitgrün) einschließlich einer ggf. erforderlichen Entwicklungspflege vertragsgemäß innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Vertrages gemäß § 17 vorzunehmen.
4. Die erforderlichen Vermessungsarbeiten (Bestandsmessung in Lage und Höhe) sind einem Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben, mit der Auflage, alle Arbeiten mit der Stadt,-SG GIS/CAD - der Abteilung Stadtentwicklung, und der REWA abzustimmen. Die erforderlichen Blattsschnitte sind entsprechend auf das Stadtkartenwerk abzustimmen und gehen in dieses ein.
5. Werden bei der Ausführung der Erschließungsarbeiten ur- und frühgeschichtliche Funde sowie auffällige Bodenverfärbungen durch den Erschließungsträger oder von ihm mit der Durchführung der Erschließungsarbeiten Beauftragten entdeckt, so ist der Erschließungsträger zu den Verfahrensschritten gem. § 11 Denkmalschutzgesetz M-V verpflichtet und hat dies unverzüglich dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Stralsund zu melden.
6. Die Ableitung von auf privaten Grundstücken anfallenden Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf Erschließungsstraßen ist gemäß § 49 Abs. 3 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) unzulässig.
7. Veränderungen an den Erschließungsanlagen durch Abweichungen in der Ausführung von der genehmigten Ausführungsplanung, die wiederum zu zusätzlichen Erschließungsleistungen führen, erfolgen auf Kosten des Erschließungsträgers.
8. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Trinkwasserhauptleitung und die Anschlüsse nur durch die REWA oder eine zugelassene Fachfirma, die über eine DVGW-Bescheinigung nach DVGW-Arbeitsblatt GW 301 verfügt, herstellen zu lassen. Die Kanäle dürfen nur durch fachkundige Firmen gebaut werden, die ihre Fachkunde durch die Erfüllung der Anforderungen und die Gütesicherung des Unternehmens nach Gütesicherung Kanalbau RAL-GZ961 mit dem Besitz des RAL-Gütezeichens Kanalbau nachweisen können. Die entsprechend erforderliche Beurteilungsgruppe richtet sich nach den in der Ausführungsplanung bestätigten, technischen Anlagen.
9. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche anfallende Arbeiten nur durch zertifizierte Fachfirmen ausführen zu lassen.
10. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes.

§ 8 - Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an, trägt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Verkehrssicherungspflicht erstreckt sich dabei auch auf herzustellende Erschließungsanlagen außerhalb des Erschließungsgebietes, sofern diese durch den Erschließungsträger hergestellt und für das Erschließungsgebiet notwendig sind. Der Erschließungsträger hat für bestimmte Baubereiche erforderliche Sondernutzungserlaubnisse gemäß § 68 StrWG-MV vom 13. Januar 1993 bei der Stadt, Abt. Straßen und Verkehrslenkung, zu beantragen.
2. Der Erschließungsträger haftet bis zur vollständigen Übernahme der Gesamtanlagen durch die Stadt und die REWA für jeden Schaden, der durch die schuldhafte Verletzung der ihm bis dahin im Erschließungsgebiet gemäß § 1 Abs. 1 obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen und Kabeln oder auf andere Weise verursacht werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger die Haftung einem Dritten übertragen hat.
3. Der Erschließungsträger stellt die Stadt und die REWA insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse und etwaiger Teilabnahmen.
4. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung durch den Erschließungsträger nachzuweisen.

§ 9 - Abnahme der Erschließungsanlagen

1. Nachdem die nach diesem Vertrag herzustellenden Anlagen ordnungsgemäß fertiggestellt sind, erfolgt deren Abnahme nach § 12 VOB/B auf Veranlassung des Erschließungsträgers gemeinsam mit dem städtischen Bauwart, dem bauleitenden Ingenieur, einem Vertreter der bauausführenden Firma, den Versorgungsunternehmen, der REWA. Dazu sind alle notwendigen Bestandsdokumentationen vom Erschließungsträger vorzulegen. Abweichungen zur genehmigten Planung sind zu kennzeichnen und zu begründen. Abnahmen von einzeln in sich abgeschlossene Teilanlagen sind möglich. Die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund und der Allgemeinen Bedingungen für die Entsorgung von Abwasser der REWA in der Hansestadt Stralsund (AEB) bleiben unberührt.
2. Das Protokoll der technischen Abnahme wird Bestandteil der späteren Übernahme der Verkehrs- und Straßenbeleuchtungsanlagen sowie der ggf. festgesetzten Grün-, Ausgleichs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen in das Eigentum der Stadt und der Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung in das Eigentum der REWA.
3. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt und der REWA die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 3 dieses Vertrages schriftlich an.
4. Die Vertragsparteien vereinbaren einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige festzusetzen.
5. Daran schließt sich eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 durch den Erschließungsträger auf dessen Kosten an. Die Stadt setzt einen daran anschließenden Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der schriftlichen Anzeige fest.

6. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt und die REWA berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

§ 10 - Inbetriebnahme

1. Die hergestellten Erschließungsanlagen müssen zur Inbetriebnahme funktionsfähig und verkehrssicher benutzbar sein.
2. Die Inbetriebnahme fertiggestellter Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb und außerhalb des Erschließungsgebietes erfolgt nur nach erfolgreicher technischer Abnahme durch die REWA. Im Abnahmeprotokoll wird der Zeitpunkt der Übertragung der in Betrieb genommenen Anlagen festgelegt. Zwischen Abnahme und Übertragung der Anlagen vom Erschließungsträger an die REWA sind maximal zwölf Kalenderwochen zulässig. Tritt ein längerer Übertragungsverzug als zwölf Kalenderwochen ein und werden die zu übertragenden Anlagen bereits öffentlich genutzt, so hat der Erschließungsträger alle anfallenden Kosten für die Innutzungnahme ab Datum der Inbetriebnahme zu tragen. Hierzu ist eine Unterhaltungsvereinbarung zwischen Erschließungsträger und der REWA zu schließen. Nach erfolgter technischer Abnahme und vor Übernahme der mangelfreien Anlagen ist eine Endabnahme der Gesamtanlage gemäß § 9 durchzuführen.
3. Eine technische Teilabnahme durch die REWA zu Probetriebszwecken, von in sich geschlossenen und technisch funktionalen Teilbereichen der herzustellenden Ver- und Entsorgungsanlagen, ist möglich.
4. Im Zeitraum zwischen Inbetriebnahme und Übertragung der Ver- und Entsorgungsanlagen der REWA (Gesamtanlage) bei etwaig erfolgter technischer Teilab- und Teilinbetriebnahmen zu Probetriebszwecken, ist der Erschließungsträger für die Unterhaltung und Erhaltung eines funktionsfähigen und sicheren Zustandes des Anlagenbestandes verantwortlich und trägt hierfür die Kosten. Hierzu sind ggf. separate Vereinbarungen zwischen Erschließungsträger und der REWA zu schließen.

§ 11 - Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, im Anschluss an die Abnahme der gesamten mangelfreien Erschließungsanlagen gemäß § 12 VOB/B die katastermäßig vermessenen und mit Vermarkung versehenen öffentlichen Verkehrsflächen, Versorgungsflächen sowie Grünflächen diese kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen. Die Stadt wird dieses nach Vorlage aller geforderten Unterlagen nach diesem Vertrag § 11 Pkt. 2 annehmen und Eigentümerin.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, das Eigentum an den Anlagen der Schmutz- und Regenwasserleitungen und den dazugehörigen Nebenanlagen gleichfalls kosten- und lastenfrei ohne Zwischenerwerb der Stadt in das Eigentum der REWA zu übertragen. Gleiches gilt für die Übertragung der Anlagen der Trinkwasserversorgung. Die REWA übernimmt den gesamten Anlagenbestand nur unter der Voraussetzung, dass zum Zeitpunkt der Übertragung alle notwendigen Rechte (Dienstbarkeiten) im nicht öffentlichen Bereich rechtskräftig für bestehende und/oder neu entstandene Leitungen vorliegen, oder bei zu übertragenden Grundstücken an die REWA zumindest die notarielle Auflassungserklärung vorliegt und

sämtliche Forderungen aus diesem Vertrag abgegolten sind. Die Kosten hierfür trägt der Erschließungsträger.

3. Der Erschließungsträger hat mindestens 4 Wochen vor dem Termin zur Übergabe des Bestandes der Stadt und der REWA folgende Unterlagen zu übergeben:
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Bestandspläne für die in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen in analoger und digitaler Form (dwg- oder ggfs. dxf-Format) entsprechend Zeichenvorschrift (Stadtwerke Stralsund) zu übergeben und die erforderlichen Abstimmungen zu geodätischen Festpunkten, Blattsnitten usw. mit dem Sachgebiet GIS/CAD der Abt. Stadtentwicklung der Stadt durchzuführen,
 - b) die Schlussvermessung (Lage und Höhenvermessung des erstmalig hergestellten Baubestandes an Erschließungsanlagen und Katastervermessung) durchzuführen und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen entlang der öffentlichen Flächen sichtbar sind,
 - c) den rechtskräftigen Nachweis der Eintragung von Leitungs- und Wegerechten auf nicht-öffentlichen Grundstücken für die zu übertragenden Anlagen,
 - d) Nachweise zu erbringen über
 - aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
 - bb) die Schadenfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen sowie Videodokumentation in digitaler Form auf einem Datenträger nach dem IBAK-Verfahren über die Kanalbefahrung entsprechend den geltenden Vorschriften der REWA zu liefern,
 - cc) den Dichtigkeitsnachweis sämtlicher Kanäle und Schächte nach Selbstüberwachungsverordnung (SüVO),
 - dd) gültige bestätigte Schlussrechnungen der einzelnen Erschließungsanlagen und deren Einzelbestandteile zu den hergestellten Anlagen nachfolgender Aufteilung
 - Fahrbahn (Straßen)
 - Parkplätze
 - Straßenbegleitgrün
 - Zufahrten
 - Anlage zur Abwicklung, Sicherung und Unterhaltung des Verkehrs - Ausstattung
 - Beschilderung/Markierung
 - Baustelleneinrichtung
 - Straßenentwässerung (Anschlussleitungen und Anzahl Straßeneinläufe)
 - Straßenbeleuchtung
 - ggfs. Grünmaßnahmen nach Ausführungsplanung
 - Schmutzwasserkanalisation (getrennt nach Haupt- und Hausanschlussleitungen)
 - Regenwasserkanalisation (getrennt nach Haupt- und Hausanschlussleitungen)
 - Trinkwasserleitungen (getrennt nach Haupt- und Hausanschlussleitungen)
 - ggfs. Löschwassereinrichtungen nach Ausführungsplanung
 sowie Planungskosten zu den hergestellten Anlagen und Baunebenkosten (wie Baustelleneinrichtung, Baustellensicherung, etc.) anteilig bezogen auf:
 - Verkehrsanlagen
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenentwässerung
 - Landschaftsbau
 - Baugrund
 - Vermessung

- Regenwasseranlagen
 - Schmutzwasseranlagen
 - Trinkwasserversorgungsanlagen
- ee) Verdichtungs- und Tragfähigkeitsnachweise der Tragschichten im Straßenbau.
4. Nach der Abnahme vom Erschließungsträger, werden die Verkehrsflächen der Stadt übergeben. Die Stadt übernimmt diese Anlagen in ihre Unterhaltung.
 5. Mit Übernahme der fertiggestellten Anlagen, auch einzeln in sich abgeschlossene Teilanlagen, geht die Gefahr nach Maßgabe des § 644 BGB, die Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltungs- und Erhaltungslast an den Anlagen auf die Stadt über.
 6. Mit Übernahme der fertiggestellten Gesamtanlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserleitung geht die Unterhaltungs- und Erhaltungslast an den Anlagen auf die REWA über.
 7. Die Stadt und die REWA bestätigen die Übernahme nach Abnahme (auch von Teilleistungen) der öffentlichen Erschließungsanlagen in ihre Unterhaltung und ihr Eigentum schriftlich in Form einer Übernahmevereinbarung und treffen Festlegungen zur Übernahme der Gewährleistungsansprüche an den Erschließungsanlagen.
 8. Die Widmung der Straßengrundstücke im Erschließungsgebiet als öffentliche Verkehrsflächen nach § 7 StrWG-MV erfolgt durch die Stadt. Der Erschließungsträger stimmt der Widmung der als öffentlich geplanten Verkehrsflächen hiermit vorab zu.

§ 12 - Mängelansprüche

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zum Zeitpunkt der Übernahme durch die Stadt und die REWA die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit hat, den anerkannten Regeln der Technik 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 Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB/B. Die Gewährleistungsfristen für die einzelnen Anlagen sind nach Maßgabe der Bestimmungen des § 5 Pkt. 3 dieses Vertrages ab Übernahme der Anlage durch den jeweils Übernehmenden festgelegt. Die REWA übernimmt den Anlagenbestand mit diesem Zeitpunkt in ihr Anlagevermögen als neuwertig mit voller Abschreibungszeit und vollen Gewährleistungszeiträumen nach § 5 Pkt. 3.
3. Der Erschließungsträger wird der Stadt und der REWA vor der Abnahme gemäß § 9 dieses Vertrages eine Aufstellung mit allen an Planung und Bau der Erschließungsanlagen sowie der Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung Beteiligten überlassen.
4. Die Stadt und die REWA haben das Recht, innerhalb der Gewährleistungsfrist nach Fristsetzung zur Behebung der Mängel den Erschließungsträger für alle an den hergestellten Erschließungsanlagen, den ggf. festgesetzten Grün-, Ausgleichs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie den Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung auftretenden Mängel in Höhe der zu ihrer Beseitigung entstehenden Kosten in Anspruch zu nehmen.
5. Der Erschließungsträger zeigt die Mangelbeseitigung der Stadt ggf. der REWA schriftlich an und lädt zu einem Begehungstermin zur Bestätigung der ordnungsgemäßen Wiederherstellung ein. Im Falle des Verzuges wird auf § 12 Pkt. 3 des Vertrages verwiesen.

§ 13 - Vertragserfüllungsbürgschaft

1. Der Erschließungsträger sichert die Vertragserfüllung durch Hinterlegung einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen und unbefristeten Bankbürgschaft einer westeuropäischen Großbank, in welcher auf die Einrede der Vorausklage verzichtet wird, in Höhe der gesamten Bruttokosten der Erschließungsmaßnahmen nach § 3 dieses Vertrages von 430.000 EURO (vierhundertdreißigtausend 0/00 EURO).

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die vereinbarte Vertragserfüllungsbürgschaft mit Unterzeichnung des Vertrages bei der Abteilung Straßen und Stadtgrün der Stadt zu hinterlegen.

Der Erschließungsträger veranlasst die rechtzeitige Vorlage der erforderlichen Urkunde zu Händen der Stadt. Die Stadt bestätigt der REWA schriftlich den Erhalt der Vertragserfüllungsbürgschaft.

2. Der Erschließungsträger ist ebenfalls berechtigt, seine Verpflichtung zur Übergabe der Vertragserfüllungsbürgschaft dadurch zu erfüllen, dass er ersatzweise nach Maßgabe von § 13 Nr. 1 dieses Vertrages eine Vertragserfüllungsbürgschaft seiner Unternehmer bei der Stadt hinterlegt, wobei es sich um eine selbstschuldnerische, unbefristete, unwiderrufliche Bankbürgschaft einer westeuropäischen Großbank der gesamten Bruttokosten der Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 430.000 EURO (vierhundertdreißigtausend 0/00 EURO) handeln muss, welche ausdrücklich auch die Stadt und die REWA berechtigt und den Verzicht auf Einrede der Vorausklage enthält.
3. Für den Fall, dass der Erschließungsträger nicht in der Lage ist, die nach diesem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen zu errichten oder hiermit in Verzug gerät, sind die Stadt und die REWA berechtigt, die Erschließungsmaßnahmen unter Inanspruchnahme der Bürgschaft auf Kosten des Erschließungsträgers durchzuführen. Das Recht der Stadt, Mängel im Wege der Ersatzvornahme zu beseitigen, bleibt davon unberührt.
4. Die Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft an den Erschließungsträger erfolgt nach vollständiger Endabnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt und die REWA. Eine anteilige Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft erfolgt auf Verlangen des Erschließungsträgers, wenn die vertraglich vereinbarten Erschließungsleistungen im überwiegenden Gesamtumfang (mehr als 85%) fertiggestellt und abgenommen worden sind und die anteilige Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft die Finanzierung der noch ausstehenden Erschließungsleistungen zum Nachteil der Stadt und der REWA nicht beeinträchtigt.

Mit dieser Rückgabe ist zeitgleich auch vom Erschließungsträger die Übergabe der Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3% der endabgerechneten Bruttokosten für die nach diesem Vertrag hergestellten Erschließungsanlagen an die Stadt zu vollziehen, die ebenfalls die Stadt und die REWA berechtigt und den Verzicht auf Einrede der Vorausklage enthält. Mit Nachweis der Mängelfreiheit an den Erschließungsanlagen und nach Ablauf der Gewährleistungsfrist wird bei mangelfreien Erschließungsanlagen die Gewährleistungsbürgschaft von der Stadt bzw. der REWA an den Erschließungsträger oder die Baufirma zurückgegeben.

§ 14 - Vertragsstrafe

Der Erschließungsträger verpflichtet sich in folgenden Fällen, eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000 EURO (in Worten: fünfzigtausend 0/00 EURO) an die Stadt zu zahlen:

Es werden Maßnahmen nach diesem Vertrag vom Erschließungsträger durchgeführt, obwohl ihm nicht sämtliche der erforderlichen öffentlichen-rechtlichen Genehmigungen erteilt wurden oder er Maßnahmen fortsetzt, nachdem ihm mitgeteilt wurde, dass eine oder mehrere öffentlich-rechtliche Genehmigungen zur Vornahme von Bauleistungen nach diesem Vertrag aufgrund von Verstößen des Erschließungsträgers widerrufen oder zurückgenommen wurden.

Die Vertragsstrafe ist für jeden angefangenen Monat und für jeden Fall der Versäumnis der Pflichten des Vertrages zu zahlen.

§ 15 - Kündigung

1. Die Parteien sind berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.
2. Die Kündigung ist schriftlich gegenüber den anderen Vertragsparteien zu erklären.
3. Im Falle des Wirksamwerdens einer Kündigung aus wichtigem Grund verpflichtet sich der Erschließungsträger hiermit, der Stadt unverzüglich die Kosten zu erstatten, welche ihr auf Grund der Kündigung entstehen. Darin eingeschlossen sind Zahlungen auf Erstattungsansprüche und Schadensersatzansprüche, welche von Dritten gegenüber der Stadt geltend gemacht werden. Zudem verzichtet der Erschließungsträger bei Wirksamwerden einer Kündigung aus wichtigem Grund hiermit schon jetzt darauf, Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt und der REWA geltend zu machen.

§ 16 - Gerichtsstandsvereinbarung

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Parteien, soweit zulässig, die Zuständigkeit des Amtsgerichtes Stralsund. Erfüllungsort ist Stralsund.

§ 17 - Änderungen und Ergänzungen des Vertrages

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag werden schriftlich geregelt.

§ 18 - Schlussbestimmungen

Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Entsprechendes gilt für etwaige auslegungsbedürftige Vertragslücken.

§ 19 - Inkrafttreten des Vertrages

Der Vertrag ist gemäß § 311b BGB notariell zu beurkunden. Die Kosten der Beurkundung trägt der Erschließungsträger.

Vor Unterzeichnung des Vertrages bedarf es der Zustimmung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund. Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien bei der notariellen Beurkundung in Kraft.

Stralsund, den

Stralsund, den

.....
Dr. Frank-Bertolt Raith
für die Hansestadt Stralsund
im Auftrag

.....
Peter Felde
für die PzF Projektgesellschaft Stralsund
mbH & Co.KG

Stralsund, den

Stralsund, den

.....
Falko Müller
für die REWA Stralsund GmbH

Anlage:

1. Amtlicher Lageplan mit Straßenplanung der Bauvoranfrage vom 30.01.2026,
Stand Januar 2026