

Bekanntmachung

Die 08. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe findet am Donnerstag, den 17.05.2018 statt. Es wird eine gemeinsame Sitzung mit dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung stattfinden.

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 2.1 Erschließungsvertrag zur Sicherung der landseitigen Erschließung im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund (Schwedenschanze am ehemaligen Militärhafen)  
Vorlage: B 0021/2018

gez. Christian Meier  
Vorsitz

**Titel: Erschließungsvertrag zur Sicherung der landseitigen Erschließung im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund (Schwedenschanze am ehemaligen Militärhafen)**

Federführung: 60.6 Abt. Straßen und Stadtgrün	Datum: 25.04.2018
Bearbeiter: Wohlgemuth, Ekkehard Bogusch, Stephan Pergande, Claus	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	07.05.2018	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	17.05.2018	
Ausschuss für Finanzen und Vergabe	17.05.2018	

**Sachverhalt:**

Gegenstand dieser Vorlage ist der Erschließungsvertrag zur Sicherung der landseitigen Erschließung im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund (Schwedenschanze am ehemaligen Militärhafen).

Mit dem Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Investor, die Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Fred Muhsal und Frank Thiele, im vorgenannten Gebiet Wohnungen, Ferienwohnungen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bestimmte Versorgungseinrichtungen für den angrenzenden Sportboothafen zu errichten.

Die betreffenden Gebäude werden mit Fernwärme nach Maßgabe der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund für das Gebiet Schwedenschanze vom 13.11.2017 versorgt.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 09.06.2016 (Beschluss-Nr.: 2016-VI-04-0407) ist mit dem Investor bereits ein städtebaulicher Vertrag zur wasserseitigen Erschließung abgeschlossen worden. Dieser Vertrag beinhaltet im Wesentlichen, dass der Investor im Bereich des ehemaligen Militärhafens einen Sportboothafen errichtet. Dieser Vertrag ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

**Lösungsvorschlag:**

Dem Abschluss des Erschließungsvertrages sollte zugestimmt werden, um die Verwirklichung des Gesamtvorhabens hinsichtlich der wasserseitigen und landseitigen Erschließung im B-Plan-Gebiet an der Schwedenschanze zu ermöglichen.

**Alternativen:**

Die Ablehnung des Abschlusses des Erschließungsvertrages würde die städtebauliche Entwicklung im vorgenannten Bereich erheblich beeinträchtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund stimmt dem Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen der Hansestadt Stralsund und der Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH nach Maßgabe des anliegenden Vertragsentwurfs (Anlage 1) zu.

Finanzierung:

Der Investor trägt die Kosten des Vorhabens.

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Gesamtkosten:	
Finanzierung	
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan	Produkt/Konto
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto: - MA - ME
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Bemerkungen:	

Termine/ Zuständigkeiten:

Der Vertrag wird unverzüglich nach zustimmendem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund abgeschlossen.

Zuständig:

Amt für Planung und Bau, Abteilung Straßen und Stadtgrün.

Anlagen:

Anlage 1 - Erschließungsvertrag zum B-Plan Nr. 38

Anlage 2 - Städtebaulicher Vertrag vom 23.08.2016 (Hafen Schwedenschanze)

Anlage 3 - Lageplan vom 13.03.2018

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

# TOP Ö 2.1

## Erschließungsvertrag (Stand: 25.04.2018)

zwischen

**der Hansestadt Stralsund,**

vertreten durch den Oberbürgermeister,  
dieser vertreten durch den Leiter der Abteilung Straßen und Stadtgrün des Amtes für  
Planung und Bau,  
Herrn Stephan Bogusch,  
dienstansässig: Badenstraße 17,  
18439 Stralsund,

**nachfolgend „Stadt“ genannt**

**der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH,**

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Jürgen Müller,  
geschäftsansässig: Bauhofstraße 5, 18439 Stralsund,

**nachfolgend „REWA mbH“ genannt,**

und

**der Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH**

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Fred Muhsal und  
den Geschäftsführer Herrn Frank Thiele,  
geschäftsansässig: Treskowallee 106,  
10318 Berlin,

**nachfolgend „Erschließungsträger“ genannt,**

zur Erschließung im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der  
Hansestadt Stralsund „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“

## **§ 1**

### **Beschreibung des Vorhabens und Vertragsgebiet**

Der Erschließungsträger beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund Gebäude mit gewerblichen hafenbezogenen und touristischen Nutzungen, Wohnungen und Ferienwohnungen sowie wasserseitig angrenzend im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 38 einen Hafen für Sportboote auf seine Kosten zu errichten. Diesbezüglich wird ergänzend auf den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger zur wasserseitigen Erschließung vom 23.08.2016 verwiesen, welcher diesem Vertrag als Anlage beigefügt ist.

Das Änderungsgebiet umfasst die ca. 1,7 ha große Landfläche des ehemaligen Militärhafens Schwedenschanze. Diese wird begrenzt im Osten durch den Strelasund, im Süden und Norden durch den städtischen Uferstreifen und im Westen durch das Gelände des Berufsförderungswerkes Stralsund und der Hochschule Stralsund. Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 77/4 bis 77/14, 23/31, 23/32, 23/33 23/35 (anteilig), 23/40, 23/41, 23/42, 23/43 (anteilig), 79 und 80 der Flur 2 in der Gemarkung Stralsund.

Eigentümer der Grundstücksflächen im Plangebiet sind der Erschließungsträger, mit dem Erschließungsträger rechtlich und wirtschaftlich verbundene Gesellschaften und die Hansestadt Stralsund.

Der Erschließungsträger sichert zu, dass ihm die Verfügungsbefugnis über die vorgenannten, in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke dauerhaft zusteht. Die für den Wasserbau erforderlichen Wasserflächen sind nicht Eigentum des Erschließungsträgers. Die für den Hafenausbau erforderlichen Nutzungsrechte an der Wasserfläche regelt der Investor auf vertraglicher Grundlage mit der zuständigen Wasser- und Schifffahrtsverwaltung.

Zur Durchführung und Kostentragung des oben genannten Vorhabens schließt die Hansestadt Stralsund nach Maßgabe von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Erschließungsträger folgenden städtebaulichen Vertrag ab.

## **§ 2**

### **Grundlagen des Vertrages**

Grundlagen des Vertrages sind:

1. der Bebauungsplan Nr. 38 der Hansestadt Stralsund (Ursprungsplan) und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38;
2. die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Hansestadt Stralsund und die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38;
3. der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 38 der Hansestadt Stralsund;

4. der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger zur wasserseitigen Erschließung vom 23.08.2016;
5. der städtebauliche Vertrag zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Absatz 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze vom 18.09.2015;
6. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro Pro Chioptera vom 29.06.2015;
7. der Lageplan vom 13.03.2018 als Anlage Nr. 3.

### **§ 3 Durchführungsverpflichtung**

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur landseitigen und wasserseitigen Erschließung und Durchführung des Vorhabens einschließlich der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich, Ersatz, artenschutzrechtliche Kompensation) nach den Festsetzungen und Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund „Hafen- und Uferbereich an der Schwedenschanze“, des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 29.06.2015, der städtebaulichen Verträge vom 18.09.2015 (Ausgleichsmaßnahmen) und vom 23.08.2016 (wasserseitige Erschließung) gemäß § 5 dieses Vertrages. Er kann zur Verwirklichung des Vorhabens Subunternehmer beschäftigen. Seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag gegenüber der Stadt sind jedoch nicht auf diese übertragbar.

Die Erschließungsleistungen werden in drei Teilabschnitten erbracht:

- a) 1. Teilabschnitt: Herstellen der unterirdischen Erschließungsleitungen
- b) 2. Teilabschnitt: Fertigstellen der Straßen
- c) 3. Teilabschnitt: Herstellen der Grün- und Freianlagen, Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, Nachweis der Inanspruchnahme des Waldkontos „Prosnitz“

(2) Der Erschließungsträger wird unverzüglich nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 den Antrag auf Genehmigung der Waldumwandlung für die im B-Plan dafür gekennzeichneten Waldflächen beim Forstamt Schuenhagen stellen.

(3) Der Erschließungsträger wird spätestens innerhalb von achtzehn Monaten nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit den Erschließungsarbeiten und mit dem Bauvorhaben beginnen.

(4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, das oben benannte Vorhaben und die künftigen öffentlichen Erschließungsanlagen sowie die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen spätestens innerhalb von vier Jahren nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund fertigzustellen.

(5) Beginn und Beendigung der Arbeiten sind der Stadt, der REWA und dem Forstamt Schuenhagen unverzüglich anzuzeigen.

#### **§ 4 Beginn der Ausführung**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, mit der Herstellung der Erschließungsanlagen, den Bauvorhaben, der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und den in diesem Vertrag vereinbarten sonstigen Leistungen zu beginnen, wenn
  - a) die erforderlichen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Zustimmungen und Genehmigungen für die landseitige und wasserseitige Erschließung und Bauvorhaben sowie die Waldumwandlungsgenehmigung des Forstamtes Schuenhagen vorliegen;
  - b) die vertraglich vereinbarten Ausführungsplanungen für die öffentlichen Verkehrsanlagen, die Ausführungsplanungen mit den Leistungsverzeichnissen für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und das Anlegen eines Spielplatzes auf der Fläche nördliche des Baufeldes A durch die Stadt, Abt. Straßen und Stadtgrün, zur Ausführung freigegeben wurden;
2. ein verbindlicher Bauablauf mit Bauablaufplan zur Realisierung aller Erschließungs-, Bau- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft und zum Bau des Sportboothafens der Stadt vorgelegt worden ist.
3. Der Erschließungsträger hat die notwendigen bau- und wasserbehördlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.

#### **§ 5**

##### **Art und Umfang der Erschließung und der Kompensationsmaßnahmen**

Der Erschließungsträger übernimmt folgende Leistungen:

1. die Bereitstellung der Grundstücksflächen für die herzustellenden Erschließungsanlagen und Kompensationsmaßnahmen für das Vorhaben;

2. die Grundbuchberichtigung, die Grenzfeststellung, Vermessung und Schlussvermessung der öffentlichen Verkehrsflächen, Kompensationsflächen und die Vermarkung dieser Flächen und die Bestandsvermessung in Lage und Höhe nach Herstellung aller Erschließungsanlagen und Maßnahmen;
3. die Freilegung der Flächen für die Herstellung der Erschließungsanlagen, des Spielplatzes und der Kompensationsmaßnahmen;
4. die Errichtung der Gebäude seines Bauvorhabens;
5. die Sicherstellung des Brandschutzes für den Grundschutz durch Errichtung mindestens einer, bei Erfordernis mehrerer fachgerechter Löschwasserentnahmestellen und die Sicherung des Objektschutzes seines Bauvorhabens;
6. die Herstellung der Erschließungsflächen/öffentlichen Erschließungsanlagen (vgl. Lageplan vom 13.03.2018);
7. die Herstellung der Straßenbeleuchtung;
8. die Herstellung der Straßenentwässerung;
9. die Verlegung der erforderlichen Fernwärmeleitungen unter Beachtung der Bestimmungen der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund für das Gebiet Schwedenschanze vom 13.11.2017;
- 9a. nach Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsträgern die Verlegung von Leerrohren für die digitale Datenübertragung;
- 9b. die Errichtung einer Steganlage mit Holzplattform nördlich des Baufeldes A, um die durchgängige Begehbarkeit entlang der Wasserkante für die Öffentlichkeit zu gewährleisten;
10. das Aufstellen der Verkehrszeichen;
11. das Anbringen der Straßenbenennungsschilder;

11a. die Herstellung und die Sicherung des dauerhaften Betriebs eines Spielplatzes mit einer Größe von 300 qm für Kinder der Altersklasse I (Kinder bis zum Alter von sechs Jahren) nördlich des Baufeldes A, wobei die Herstellungskosten einen Wert von einhundert Euro pro Quadratmeter betragen müssen; der Spielplatz ist zur Wasserseite einzufrieden;

11b. die Errichtung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge

12. die Durchführung der erforderlichen Überflutungsschutzmaßnahmen für das Erschließungsgebiet, für die Gebäude, für die sonstigen bauliche Anlagen und für die Anlagen der technischen Infrastruktur;

12a. die Herstellung eines Auslaufbauwerkes für Niederschlagswasser am Sundufer;

13. die Vorlage eines Abfallbewirtschaftungsplanes für den Sportboothafen nach den Vorschriften des Schiffsabfallentsorgungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern bei der zuständigen Landesbehörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern) und der Stadt; zudem verpflichtet sich der Erschließungsträger, auf seine Kosten dauerhaft die für den Hafen und für den Bereich der öffentlichen Kaikante erforderlichen Rettungsmittel vorzuhalten.

14. die Vornahme erforderlicher Lärminderungsmaßnahmen im Hinblick auf den Betrieb des Sportboothafens (Regelungen in der Hafenordnung zum Verhalten der Hafennutzer und Hafenbesucher; Regelungen zum Abbinden der Takelage bei den im Hafen befindlichen Booten; Kontrollen des Hafenmeisters), die Lärmwirkungen von Stellplätzen und die Nutzung des dem Erschließungsgebiet benachbarten Sportplatzes.

15. die Durchführung der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen und der dazugehörigen Bindung der privaten Fertigstellungs-, Entwicklungs-, und Unterhaltungspflege gemäß städtebaulichem Vertrag vom 18.09.2015

15a. die Durchführung der Anpflanzung von 12 Silberweiden (StU 16 – 18) am Siedlungsrand Devin als Teil der Maßnahme II/A-1 im Ökokonto Devin inklusive einjähriger Fertigstellungs- und zweijähriger Entwicklungspflege.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Zahlung von 9.686,60-- EURO (in Worten: Neuntausendsechshundertsechszigtausend 60/100 EURO) zur Absicherung der über drei Jahre hinausgehenden Entwicklungspflege bis zum Erreichen des in die Bilanzierung eingestellten Kompensationszieles auf den Ausgleichsflächen nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Berechnung erfolgt entsprechend Grünordnungsplan (GOP), dessen Anpassung vom 20.05.2015 und aktueller Kostenschätzung. Der Betrag ist innerhalb von vier Wochen nach der Übernahme der

Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt unter Angabe des Verwendungszweckes „Entwicklung Ausgleichsflächen Bebauungsplan Nr. 38 der Hansestadt Stralsund vom Erschließungsträger auf folgendes Konto zu überweisen:

Hansestadt Stralsund  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE35 1505 0500 0100 0505 81  
Kassenzeichen: 99999.38163

15b. die Durchführung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für den bereits erfolgten Abriss der Ruine des ehemaligen Hafengebäudes; d. h. das Anbringen von zehn Fledermauskästen, zehn Stück Rauchschwalben-Brutkreuzen mit Gebäudebezug und von vier Halbhöhlen für den Hausrotschwanz; die einzelnen Standorte der Nisthilfen werden dem Erschließungsträger gesondert mitgeteilt.

16. Mit der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben ist eine Waldumwandlung gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern verbunden. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass Verursacher dieser Waldumwandlung der Erschließungsträger ist. Nach Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund „Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze“ wird der Erschließungsträger beim Forstamt Schuenhagen als zuständiger Forstbehörde unverzüglich einen Antrag auf Genehmigung der Waldumwandlung gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern stellen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den dann von der Forstbehörde unter Anwendung des Berechnungsmodells zur Bewertung der Waldfunktionen berechneten erforderlichen flächigen Ausgleich aus dem Waldkonto „Prosnitz“ vollständig zu erbringen und gegenüber der Hansestadt Stralsund und dem Forstamt Schuenhagen schriftlich nachzuweisen.

17. Der Erschließungsträger wird darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen jeweils nur im Zeitraum zwischen dem 30. Oktober und dem 01. März zulässig sind. Vom Vorhabenträger werden dauerhaft insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zur Anwendung kommen.

18. Für die Straßenbeleuchtung werden dauerhaft insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zur Anwendung kommen.

19. Der Vollzug des im B-Plan im Sondergebiet 1 festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit wird durch Eintragung einer Baulast auf den dafür vorgesehenen Flächen des Erschließungsträgers gesichert.

20. Sofern der Erschließungsträger künftig beabsichtigt, mehr als einhundert Liegeplätze für Sportboote im Hafen zu errichten, obliegt es ihm, ein weiteres Lärmgutachten einzuholen und nach Maßgabe dieses Gutachtens erforderlichenfalls weitere Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen und einen weiteren Stellplatznachweis für Kraftfahrzeuge zu erbringen. Eine Liegeplatzerweiterung setzt die nachgewiesene Verträglichkeit mit der landseitigen Wohn- und Ferienwohnnutzung voraus.

21. Mit Schreiben vom 08.06.2017 an das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund hat die Hansestadt Stralsund zugunsten des Erschließungsträgers zugestimmt, die im Bereich Schwedenschanze errichtete Uferspundwand zu nutzen. Hinsichtlich dieser Anlage ist aus förderrechtlichen Gründen ein Zweckbindungszeitraum bis 2032 zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von förderrechtlichen Nachteilen werden die Vertragsparteien den Zustand der rekonstruierten Ufersicherung (Spundwand, Steinpackung und öffentliche Kaikante) unter Erfassung der bestehenden Wassertiefe vor Beginn und nach Abschluss der Arbeiten zum Bau des Sportboothafens protokollarisch in geeigneter Form festhalten.

Werden bei der Errichtung des Hafens oder bei dessen Betrieb Schäden an der rekonstruierten Ufersicherung (Spundwand, Steinpackung, öffentliche Kaikante) oder eine Veränderung der Wassertiefe festgestellt, so hat der Erschließungsträger diese Schäden auf Verlangen der Stadt auf seine Kosten zu beseitigen oder die Standsicherheit der vorgenannten Anlagen trotz veränderter Wassertiefe unter konstruktiv statischen Gesichtspunkten nachzuweisen.

Werden bei der Errichtung des Hafens oder bei dessen Betrieb Auskolkungen, Unterspülungen oder Versackungen im Bereich der Uferkante (Spundwand, Steinpackung, öffentliche Kaikante) festgestellt, so hat der Erschließungsträger derartige Schäden auf Verlangen der Stadt auf seine Kosten zu beseitigen.

## **§ 6 Vergabe und Bauleitung**

Mit der Bauleitung zur Herstellung der Erschließungsanlagen, des Spielplatzes und der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen nach Maßgabe der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 der Hansestadt Stralsund beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähige Planungs-/Ingenieurbüro, die die Gewähr für die technische, fachliche und wirtschaftlich-optimale Abwicklung der Maßnahmen bieten. Der Baubeginn ist der Stadt rechtzeitig anzuzeigen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, bei der Vergabe der Bauleistungen nachfolgende Gewährleistungsfristen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen mit den bauausführenden Firmen zu vereinbaren:

für den Straßenbau: 4 Jahre

für Trinkwasserleitungen: 5 Jahre

für Abwasserkanalbau und Niederschlagswasserkanalbau: 5 Jahre

für Beleuchtungsanlagen: 2 Jahre

für Kompensationsmaßnahmen gemäß Fachnormen der Vegetationstechnik im Landschaftsbau: 2 Jahre

für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen: 2 Jahre

für den Spielplatz nach EU-Normen DIN EN 18034, 1176 und 1177: 4 Jahre

## **§ 7**

### **Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen**

1. Der Erschließungsträger hat mit jedem Versorgungsunternehmen und Entsorgungsunternehmen erforderliche separate Verträge zum Bau und der späteren Übernahme zu schließen und durch sachgerechte Koordinierung sicherzustellen, dass neben den Regen- und Schmutzwasserkanälen die Straßenentwässerungsanlagen, die Straßenbeleuchtungskabel und die Versorgungseinrichtungen für den Vertragsgegenstand (landseitig und wasserseitig) wie Telekommunikationskabel, Fernwärmeleitungen, Elektrizitäts-, Trinkwasserleitungen 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 für die Versorgungsleitungen bis mindestens einen Meter hinter die Grundstücksgrenze und die Grundstückszufahrten.

Die Ausführung der Grundstücksanschlüsse wird durch die Ausführungsplanung bestimmt. Eine technische Teilabnahme durch die REWA mbH zur Inbetriebnahme von in sich geschlossenen Teilbereichen der herzustellenden Versorgungs- 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 Übergabe der Anlagen nach § 11 dieses Vertrages verursacht werden, auf seine Kosten zu beseitigen.

2. Sollten durch Verschulden des Erschließungsträgers Mängel bei unter § 7 Nr. 1 aufgeführten Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen auftreten, sind die Mängel unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.
3. Der Erschließungsträger hat die Genehmigungsplanung für die Trinkwasserversorgung, die Löschwasserentnahme sowie die Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung zur Genehmigung bei der Stadt, Abteilung Straßen und Stadtgrün, einzureichen, nachdem vorab die Zustimmung des Betreibers der städtischen wassertechnischen Anlagen, der REWA mbH, eingeholt worden ist.
4. Die bauliche Ausführung der Regen-, Schmutz-, Trinkwasser- und Löschwasseranlagen hat durch den Erschließungsträger entsprechend der genehmigten Unterlagen der Stadt und der REWA mbH zu erfolgen.
5. Die Abgeltung des Baukostenzuschusses für die Herstellung der öffentlichen zentralen Abwasseranlage der Hansestadt Stralsund für die im Erschließungsgebiet gelegenen Grundstücke erfolgt gesondert.

## **§ 8 Ausführung**

1. Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sind einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben, wobei alle Arbeiten und die Übergabe der digitalen Daten mit der Stadt (Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege, SG Vermessung) abzustimmen sind.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bodenverunreinigungen und Altlasten nach Maßgabe behördlicher Anweisungen auf seine Kosten zu behandeln und ggf. fachgerecht zu entsorgen. Entsprechende Funde sind der Hansestadt Stralsund und dem Landkreis Vorpommern-Rügen unverzüglich anzuzeigen. Gleiches gilt sinngemäß für etwaige Kampfmittelfunde.
3. Werden bei der Ausführung der Erschließungsarbeiten sowie den Arbeiten auf den von der herzustellenden Verkehrsfläche erschlossenen Grundstücken ur- und frühgeschichtliche Funde sowie auffällige Bodenfärbungen durch den Erschließungsträger oder von ihm mit der Durchführung der Erschließungsarbeiten Beauftragten entdeckt, so ist der Erschließungsträger verpflichtet, diese Entdeckung unverzüglich dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Stralsund zu melden.
4. Die Erschließungsanlagen im Vorhabengebiet müssen funktionsfähig und verkehrssicher benutzbar sein.

## **§ 9 Haftung und Verkehrssicherung**

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sofern diese ihm nicht bereits kraft Gesetzes obliegt. Der Erschließungsträger hat die nach den Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern erforderlichen Sondernutzungserlaubnisse bei der Stadt, Abt. Straßen und Stadtgrün, einzuholen.

2. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die schuldhafte Verletzung der ihm bis dahin im Erschließungsgebiet/Vertragsgebiet obliegenden 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.

Der Erschließungsträger stellt die Stadt und die REWA mbH insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Dem Erschließungsträger ist die besondere Schutzbedürftigkeit des Ostseeküstenradweges bekannt. Daher verpflichtet er sich gegenüber der Stadt, für Schäden, welche durch die mit seinem Vorhaben verbundene Bautätigkeit am Ostseeküstenradweg entstehen, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu haften.

3. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung durch den Erschließungsträger nachzuweisen. Der Erschließungsträger ist berechtigt, den jeweils notwendigen Haftpflichtversicherungsnachweis durch Vorlage der entsprechenden Haftpflichtversicherung der von ihm beauftragten Generalunternehmer/Unternehmer zu erbringen.

## **§ 10 Abnahme der Erschließungsanlagen**

1. Nachdem die nach diesem Vertrag herzustellenden Anlagen vertragsgemäß fertig gestellt sind, erfolgt deren Abnahme auf Veranlassung des Erschließungsträgers gemeinsam mit dem städtischen Bauwart, dem bauleitenden Ingenieur, einem Vertreter der bauausführenden Firma, der REWA mbH und der Stadt, vertreten durch die jeweils zuständige Abteilung. Die wasserbehördliche Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger ist schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde 14 Tage vor dem gewünschten Termin zu beantragen, dazu sind alle notwendigen Bestandsdokumentationen vom Erschließungsträger vorzulegen. Abweichungen zur genehmigten Planung sind zu kennzeichnen und zu begründen. Die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund und die Allgemeinen Bedingungen für die Entsorgung von Abwasser der REWA mbH in der Hansestadt Stralsund (AEB) bleiben unberührt.

2. Teilabnahmen von in sich abgeschlossenen funktionsfähigen Systemen sind möglich.

- a) 1. Teilabschnitt: Herstellen der unterirdischen Erschließungsleitungen
- b) 2. Teilabschnitt: Fertigstellen der Straßen
- c) 3. Teilabschnitt: Fertigstellen der Grünanlagen einschließlich Durchführung der Kompensationsmaßnahmen

3. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt und der REWA mbH die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 5 dieses Vertrages schriftlich an.

4. Die Vertragsparteien vereinbaren, einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige festzusetzen.

5. Die Erschließungsanlagen sind von der Stadt, vertreten durch die jeweils zuständige Abteilung und dem Erschließungsträger im Rahmen der Abnahme nach § 12 VOB/B gemeinsam mit dem bauleitenden Ingenieur, einem Vertreter der bauausführenden Firma, den Versorgungsunternehmen und der REWA mbH abzunehmen. Das Protokoll dieser technischen Abnahme ist Bestandteil der Übergabe/Übernahme und ist vom Baubetrieb, dem bauleitenden Ingenieur und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen.

6. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese unverzüglich durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

7. Das Abnahmeprotokoll wird Bestandteil der späteren Übernahme der Verkehrs- und Straßenbeleuchtungsanlagen in das Eigentum der Stadt und der Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung in das Eigentum der REWA mbH.

## **§ 11 Übernahme der Erschließungsanlagen**

1. Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gemäß § 12 VOB/B einschließlich der katastermäßig vermessenen und mit Vermarkung versehenen Grundstücken übergibt der Erschließungsträger diese kosten- und lastenfrei durch Abschluss eines notariellen Vertrages zu einem Kaufpreis von einem EURO in das Eigentum der Stadt und die Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Niederschlagswasserleitungen und die dazugehörigen Anlagen ebenfalls zu einem Kaufpreis von einem EURO an die REWA mbH.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, das Eigentum an den Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung ohne Zwischenerwerb der Stadt in das Eigentum der REWA mbH zu übertragen.

2. Der Erschließungsträger hat zur Abnahme gemäß § 10 mindestens 4 Wochen vor dem Notartermin der Stadt und der REWA mbH folgende Unterlagen zu übergeben:

a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Bestandspläne für die in § 5 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen in analoger und digitaler Form (dwg oder ggf. dxf-Format) entsprechend Zeichenvorschrift der örtlichen Stadtwerke zu übergeben und die erforderlichen Abstimmungen zu geodätischen Festpunkten, Blattschnitten usw. mit dem Sachgebiet Vermessung der Abteilung Planung und Denkmalpflege 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 sichtbar sind;

c) Nachweise und Zertifikate für die Rohrleitungen und Schächte zu erbringen über

aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,

bb) die Schadenfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von den Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen sowie Videodokumentation in digitaler Form auf CD-Rom nach dem IBAK-Verfahren über die Kanalbefahrung entsprechend den geltenden Vorschriften der REWA mbH zu liefern;

cc) den Dichtigkeitsnachweis sämtlicher Kanäle und Schächte nach der Selbstüberwachungsverordnung (SüVO);

dd) gültige bestätigte Rechnungen der einzelnen Erschließungsanlagen und deren Einzelbestandteilen und Planungskosten zu den hergestellten Anlagen, nämlich

- Fahrbahn (Straße)
- Parkplätze
- Gehwege
- Zufahrten
- Anlagen zur Abwicklung, Sicherung und Unterhaltung des Verkehrs
- Ausstattung
- Beschilderung/Markierung

- 
- Baustelleneinrichtung
- Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung
- Spielplatz
- Schmutzwasserkanalisation
- Niederschlagswasserkanalisation
- Trinkwasserleitungen
- sowie Planungskosten zu den hergestellten Anlagen und Baunebenkosten
- Verkehrsanlagen
- Straßenbeleuchtung
- Straßenentwässerung
- Baugrund
- Vermessung
- Bewässerungs- und Entwässerungsanlagen;

ee) Verdichtungs- und Tragfähigkeitsnachweise der Tragschichten im Straßenbau.

3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, vor Veräußerung der Grundstücke zur dinglichen Sicherung der Nutzung der Erschließungsanlagen, die nicht innerhalb der künftigen öffentlichen Erschließungsflächen verlegt werden, Grunddienstbarkeiten für die Stadt, die SWS Stadtwerke Stralsund GmbH, des Telekommunikationsunternehmens Telekom und der REWA mbH zu Lasten der betreffenden Grundstücke zu bestellen. Die damit verbundenen Kosten trägt der Erschließungsträger. Dem Erschließungsträger bleibt es unbenommen, mit den vorgenannten Versorgungsträgern davon abweichende Kostenregelungen zu treffen.

4. Mit Übernahme der fertiggestellten Anlagen geht die Gefahr nach Maßgabe von § 644 BGB, die Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltungs- und Erhaltungslast an den (Straßen-)Anlagen auf die Stadt über.

5. Die Stadt und die REWA mbH bestätigen die Übernahme der Erschließungsanlagen und die Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung in ihre Verwaltung und Unterhaltung und das Eigentum schriftlich in Form eines Übernahmeprotokolls und treffen Festlegungen zur Übernahme der Gewährleistungsansprüche an den Erschließungsanlagen und den Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung.

6. Die Widmung der Straßengrundstücke als öffentliche Verkehrsflächen nach § 7 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern erfolgt nach Abnahme und Übernahme durch die Stadt. Der Erschließungsträger stimmt der Widmung der künftig öffentlichen Verkehrsflächen hiermit vorab zu.

## **§ 12**

### **Mängelansprüche**

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt und die REWA mbH 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 von § 6 dieses Vertrages festgelegt.
3. Der Erschließungsträger tritt nach der Übernahme sämtliche Mängel- und Schadensersatzansprüche, die ihm gegenüber den an Planung und Bau der Erschließungsanlagen sowie sonstigen Leistungen Beteiligten zustehen, an die Stadt und die REWA mbH gesamtschuldnerisch ab, welche die Abtretung annehmen. Die Abtretung wird wirksam mit Abnahme gemäß § 10 dieses Vertrages und mit beendeter Prüfung der an die Stadt und die REWA mbH zu übergebenden Dokumentationsunterlagen gemäß § 10 des Vertrages. Die vorgesehenen Abtretungen werden den am Bau Beteiligten angezeigt.
4. Der Erschließungsträger wird der Stadt und der REWA mbH vor der Abnahme gemäß VOB eine Aufstellung mit allen an Planung und Bau der Erschließungsanlagen und der Ersatzmaßnahmen sowie der Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung Beteiligten überlassen. Aus dieser Aufstellung muss sich auch ergeben, wann gegenüber welchen Beteiligten welche Arbeiten abgenommen worden sind und wann insoweit bestehende Gewährleistungsansprüche verjähren. Der Erschließungsträger wird die Stadt und die REWA mbH bei der Durchsetzung der abgetretenen Ansprüche auf Verlangen unterstützen.
5. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, die ihm zustehenden Gewährleistungsbürgschaften durch die beauftragten Firmen auf die Stadt und die REWA mbH ausstellen zu lassen. Dies erfolgt mit Beginn der Gewährleistung durch Hinterlegung einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen und unbefristeten Bankbürgschaft nach Maßgabe der Fristen gemäß § 6 dieses Vertrages für die einzelnen Erschließungsanlagen bei der Stadt, Abteilung Straßen und Stadtgrün.
6. Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist wird bei mangelfreien Erschließungsanlagen und mangelfreien Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung die jeweilige Gewährleistungsbürgschaft von der Stadt und der REWA mbH an den Erschließungsträger zurückgegeben.

7. Die Stadt und die REWA mbH haben das Recht, innerhalb der Gewährleistungsfrist auch den Erschließungsträger für alle an den hergestellten Erschließungsanlagen sowie den Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung auftretenden Mängel gemäß VOB in Höhe der zu ihrer Beseitigung entstehenden Kosten in Anspruch zu nehmen. Die Stadt und die REWA mbH werden, soweit zur sachgerechten Durchsetzung von Ansprüchen erforderlich, die dazu notwendige Rückabtretung von Ansprüchen an den Erschließungsträger vornehmen.

8. Der Erschließungsträger kann verlangen, dass er selbst mit der Behebung der Mängel beauftragt wird. Im Falle des Verzuges wird auf § 13 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 von 750.000,-- EURO (in Worten: siebenhundertfünfzigtausend.EURO) ab.

Der vorgenannte Betrag entspricht den voraussichtlichen gesamten Bruttokosten der Erschließungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen nach Maßgabe dieses Vertrages.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die vereinbarte Vertragserfüllungsbürgschaft mit Unterzeichnung des Vertrages/mit Baubeginn bei der Abteilung Straßen und Stadtgrün der Stadt zu hinterlegen. Die rechtzeitige Vorlage der erforderlichen Urkunde zu Händen der Stadt wird durch den Erschließungsträger veranlasst.

2. Der Erschließungsträger ist berechtigt, seine Verpflichtung zur Übergabe der vorgenannten Vertragserfüllungsbürgschaft dadurch zu erfüllen, dass er ersatzweise eine Vertragserfüllungsbürgschaft seiner Unternehmer bei der Stadt hinterlegt, wobei es sich um eine selbstschuldnerische, unbefristete, unwiderrufliche Bankbürgschaft einer westeuropäischen Großbank in Höhe von 750.000,-- EURO (in Worten: siebenhundertfünfzigtausend EURO handeln muss, welche ausdrücklich auch die Stadt berechtigt und den Verzicht auf die 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, ist die Stadt berechtigt, die Erschließungsanlagen unter Inanspruchnahme der Bürgschaft auf Kosten des Erschließungsträgers herzustellen. Das Recht der Stadt, Mängel im Wege der Ersatzvornahme zu beseitigen, bleibt davon unberührt.

4. Die Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft an den Erschließungsträger erfolgt anteilig nach Fertigstellung und Teilabnahme des jeweiligen Teilabschnittes nach § 3 Absatz 1 dieses Vertrages durch die Stadt. Mit dieser Rückgabe ist zeitgleich auch vom Erschließungsträger die Übergabe der Gewährleistungsbürgschaft an die Stadt zu vollziehen, die ebenfalls die Stadt berechtigt und den Verzicht auf die Einrede der Vorausklage enthält. Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist wird bei mangelfreien Erschließungsanlagen die Gewährleistungsbürgschaft von der Stadt an den Erschließungsträger zurückgegeben.

#### **§ 14 Kostentragungspflicht**

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Kosten seines gewerblichen Zwecken dienenden Bauvorhabens, die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und die Kosten für den Bau des Sportboothafens zu tragen.

(2) Die Kosten der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund hat der Erschließungsträger zu tragen. Die ordnungsgemäße Herstellung der Maßnahmen wird der Stadt vom Erschließungsträger schriftlich angezeigt.

#### **§ 15 Vertragsstrafe**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 25.000,-- EURO (in Worten: fünfundzwanzigtausend EURO) zu zahlen, für den Fall, dass er es schuldhaft versäumt, die in diesem Vertrag vereinbarten Erschließungsleistungen, sonstigen Leistungen und Kompensationsmaßnahmen ordnungsgemäß zu erfüllen, wobei diese Verpflichtung nach dem Tage des Abschlusses dieses Vertrages in Kraft tritt.
2. Die Vertragsstrafe ist fällig, wenn der Erschließungsträger mit der geschuldeten Leistung in Verzug gerät, wobei der Erschließungsträger weiter zur unverzüglichen Erbringung der Leistung verpflichtet ist.

## **§ 16 Kündigung**

- (1) Der Erschließungsträger und die Stadt sind berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.
- (2) Die Kündigung ist schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu erklären.
- (3) Im Falle der Kündigung werden die Vertragsparteien wechselseitig von der Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen im Hinblick auf den von ihnen bisher getätigten Aufwand und im Hinblick auf Folgekosten absehen.

## **§ 17 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er beabsichtigt, die Verwirklichung des Vorhabens einem Dritten zu übertragen. Der Wechsel des Erschließungsträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vertraglich vereinbarten Vorhabens innerhalb der Frist nach § 3 Abs. 4 dieses Vertrages gefährdet ist.
- (2) Der gegenwärtige Erschließungsträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Nach Zustimmung der Stadt zum Wechsel des Erschließungsträgers wird die Stadt gegenüber dem bisherigen Erschließungsträger eine Erklärung zur Haftungsfreistellung in Schriftform abgeben.

## **§ 18 Gerichtsstand und Erfüllungsort**

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien, soweit zulässig, die Zuständigkeit des Landgerichts Stralsund.

Erfüllungsort ist Stralsund.

## **§ 19 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages**

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen.

## **§ 20 Wirksamkeit des Vertrages**

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

Für die Wirksamkeit dieses Vertrages bedarf es eines zustimmenden Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund.

Der Vertrag tritt 15 Tage nach dem zustimmenden Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund in Kraft, spätestens nach Abschluss des Widerspruchs- und Beanstandungsverfahrens nach § 33 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern.

## **§ 21 Schlussbestimmungen**

1. Sollte der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 nicht genehmigt werden, so fällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag weg. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadenersatzansprüche ableiten.
2. Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens herausstellt, können ebenfalls Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
3. 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 so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
4. Entsprechendes gilt für etwaige auslegungsbedürftige Vertragslücken.

Stralsund,

für die Hansestadt Stralsund  
im Auftrag

Stephan Bogusch                      L.S.

für die REWA Stralsund mbH

Jürgen Müller

Stralsund,

für den Erschließungsträger  
Ostsee-Appartement-Stralsund GmbH

Fred Muhsal.....Frank Thiele

# TOP Ö 2.1

## **Städtebaulicher Vertrag vom 23.08.2016**

zwischen

### **der Hansestadt Stralsund,**

vertreten durch den Oberbürgermeister,  
dieser vertreten durch den Leiter der Abteilung Straßen und Stadtgrün des  
Bauamtes, Herrn Stephan Bogusch,  
dienstansässig: Lindenstraße 136, 18435 Stralsund,

nachfolgend „**Stadt**“ genannt,

und

### **der Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH,**

diese vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Fred Muhsal und  
Herrn Frank Thiele,  
geschäftsansässig Lindenallee 41, 18437 Stralsund,

nachfolgend „**Investor**“ genannt

## **§ 1 Beschreibung des Vorhabens**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat mit Beschluss vom 17.09.2015, Beschluss-Nr. 2015—VI-07-0267 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 „Hafen- und Uferbereich an der Schwedenschanze“ für den Teilbereich, der landseitig als sonstiges Sondergebiet SO 1, Sportboothafen „Wassersportzentrum Schwedenschanze“ festgesetzt ist, zu ändern. Das Änderungsgebiet umfasst die ca. 1,7 ha große Landfläche des ehemaligen Militärhafens Schwedenschanze. Diese wird begrenzt im Osten durch den Strelasund, im Süden und Norden durch den städtischen Uferstreifen und im Westen durch das Gelände des Berufsförderungswerkes Stralsund und der Fachhochschule Stralsund. Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 77/5 bis 77/14, 23/32, 23/35 (anteilig), 23/41, 23/42, 23/43 (anteilig), 23/49 und 80 der Flur 2 in der Gemarkung Stralsund

Das wesentliche Planungsziel der Änderung ist es, das Spektrum der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen im landseitigen Sondergebiet SO 1 Sportboothafen „Wassersportzentrum Schwedenschanze“ um die Wohn- und Ferienwohnnutzung zu erweitern und so eine ganzjährige Nutzung des Hafensareals zu erreichen. Der Investor plant, den alten Militärhafen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 38 zu einem neuen Sportboothafen auszubauen, der in der ersten Ausbaustufe über ca. 100 Liegeplätze für Sportboote verfügt. Die Obergrenze der Liegeplätze kann auf Wunsch des Investors auf maximal 200 Liegeplätze erweitert werden. Zwischen dem Investor und der Hansestadt Stralsund besteht Einigkeit darüber, dass die Entwicklung der landseitigen Flächen des Sondergebietes SO 1 und die Entwicklung der wasserseitigen Hafenanlagen des Sondergebietes 1 in einem engen zeitlichen Zusammenhang durchzuführen sind.

Dieser Vertrag beinhaltet die dazu erforderlichen Regelungen und dient somit der Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 17.09.2015.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. der Bebauungsplan Nr. 38 der Hansestadt Stralsund („Hafen- und Uferbereich an der Schwedenschanze“);
- 2; der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 38 der Hansestadt Stralsund („Hafen- und Uferbereich an der Schwedenschanze“);
3. Projektskizze der AIU Stralsund GmbH zum Hafenausbau (Variante ca. 100 Boots Liegeplätze – 1. Ausbaustufe) und Projektskizze der AIU Stralsund GmbH zum Hafenausbau für 200 Liegeplätze (2. Ausbaustufe);

## **§ 3 Grundstückssituation**

1. Der Investor hat im Jahr 2014 die für die landseitigen Baumaßnahmen notwendigen Flächen von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund erworben.
2. Die Stadt beabsichtigt, bestimmte in ihrem Eigentum befindliche Grundstücke, welche der Investor zur Verwirklichung seines Projektes benötigt, diesem zur Verfügung zu stellen.
3. Ein Vertreter des Investors hat am 15. Mai 2015 beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Referat Seeverkehr und Hafenlogistikwirtschaft) einen Antrag auf unentgeltliche Übertragung der Wasserflächen gestellt. Eine Entscheidung des Ministeriums steht noch aus.
4. Von den gemäß B-Plan Nr. 38 den externen Kompensationsmaßnahmen für die wasserseitigen Eingriffe zugeordneten Grundstücken am Nordwestufer des Deviner Sees befinden sich folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Devin, in städtischem Eigentum: 130 bis 140; die Flurstücke 141, 142/1, 143/1, 143/2, 144, 145 und 146 stehen in kirchlichem Eigentum.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

Der Investor verpflichtet sich zum Bau und zum anschließenden Betrieb eines neuen Sportboothafens mit ca. einhundert Bootsliegendeplätzen nach Maßgabe dieses Vertrages innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund.

Zur Absicherung der übernommenen Bauverpflichtung wird der Investor unmittelbar nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund für die wasserseitige Bebauung eine selbstschuldnerische, unwiderrufliche Bankbürgschaft einer westeuropäischen Großbank in Höhe von 300.000,00 EURO (in Worten: dreihunderttausend EURO) bei der Hansestadt Stralsund hinterlegen.

Diese Vertragserfüllungsbürgschaft wird auf einen Betrag von 200.000,00 EURO (in Worten: zweihunderttausend EURO) reduziert, sobald der Investor den Bauantrag mit genehmigungsfähigen Unterlagen für die baulichen Anlagen des Sportboothafens bei der zuständigen Behörde eingereicht hat. Die Stadt verpflichtet sich, die für die Minderung der Bürgschaft erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Die Bürgschaft wird an den Investor vollständig zurückgegeben, sobald mit dem Bau des Sportboothafens begonnen wird.

Für den Fall, dass der Investor nicht innerhalb der in Satz 1 genannten Frist mit dem Bau des Sportboothafens beginnt, ist die Stadt berechtigt, diese Maßnahmen selbst auf eigene Kosten, aber unter Inanspruchnahme der Bürgschaft durchzuführen. Eine über die Bürgschaftssumme hinausgehende Inanspruchnahme des Investors erfolgt nicht.

Der Investor wird dazu auf seine Kosten die erforderlichen Planungsleistungen erbringen und die notwendigen behördlichen Erlaubnisse/Genehmigungen einholen.

-

#### **§ 5 Beginn der Ausführung**

Der Investor beabsichtigt, im Jahr 2017 mit dem Bau des Sportboothafens zu beginnen und die Fertigstellung dieser Anlage bis zum Ende des Jahres 2019 zu vollenden.

#### **§ 6 Art und Umfang der Leistungen zur wasserseitigen Erschließung**

Der Investor verpflichtet sich zur Erbringung folgender Leistungen:

1. tatsächliche und rechtliche Bereitstellung der erforderlichen Grundstücksflächen für den Hafenausbau und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen; dies schließt auch die Finanzierung eventueller Entschädigungen für abzulösende Nutzungen ein;

2. Baufeldfreimachung unter Rückbau der noch bestehenden Steganlagen und die Freilegung der Flächen;

3. Herstellung eines Durchströmungshafens mit ca. 100 Bootsliegeplätzen für Sportboote unter Berücksichtigung von Bootslängen zwischen acht und fünfzehn Metern; dabei soll es sich zur Hälfte um Anwohnerliegeplätze und zur Hälfte um Liegeplätze handeln, welche der Allgemeinheit zur Verfügung stehen;

4. Ausstattung der Liegeplätze mit Anschlüssen für Trinkwasser und Strom;

5. Errichtung von Duschräumen mit Toiletten für die Hafennutzung;

6. Einrichtung und Betrieb eines Servicestützpunktes für Sportboote, welcher insbesondere folgende Leistungsangebote umfasst: Reparaturen von Booten, Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Beseitigung von Bootsabwässern, Bootsabfällen und Betriebsstoffen der Boote, Einkaufsmöglichkeit, Information zum Fahrtrevier, Abfallentsorgung, Übernahme der Straßenreinigung, des Winterdienstes und der Verkehrssicherungspflicht im Hafenbereich;

7. Einstellung und Finanzierung der Stelle eines Hafenmeisters/einer Hafenmeisterin für den Sportboothafen;

8. Herstellung einer insektenfreundlichen Beleuchtung für den Sportboothafen;

9. Aufrechterhaltung des Betriebes des Sportboothafens für die Dauer von mindestens zehn Jahren nach dessen Fertigstellung einschließlich Durchführung der Straßenreinigung und des Winterdienstes sowie Übernahme der Verkehrssicherungspflicht im Hafenbereich;

10. Gewährleistung von üblichen Betriebszeiten des Hafens jährlich im Zeitraum von Anfang April bis Ende Oktober;

11. Mit den Mietern / Nutzern der Liegeplätze werden in den entsprechenden Nutzungsvereinbarungen separate Regelungen zur Zufahrt und Befahrbarkeit des Sportboothafens getroffen. Eine Verpflichtung der Stadt gegenüber dem Investor zur Beseitigung von Versandungen im Wasserbereich besteht nicht. Diesbezügliche Zahlungen der Stadt an den Investor werden ausgeschlossen;

12. der zeitlich unbegrenzten Gewährleistung des Betretens durch die Allgemeinheit entlang der Uferkante des Strelasundes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 bzw. des künftigen Geltungsbereichs der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund, wobei die Breite des Bereiches für die Öffentlichkeit stets mindestens drei Meter betragen muss; auf Verlangen der Stadt wird der Investor unentgeltlich eine entsprechende dingliche Sicherung zugunsten der Stadt bestellen;

13. Ausführungsplanung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die wasserseitigen Eingriffe nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund und Finanzierung des Ablösebetrages für die Entwicklungspflege hinsichtlich dieser Maßnahmen sowie die Durchführung von Artenschutzmaßnahmen, welche zur Errichtung und zum Betrieb des Sportbootshafens erforderlich sind;

diesbezüglich sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Oberhalb der Uferböschung ist ein uferparalleler Streifen zwischen Ackergrenze und 17 Meter landeinwärts festzulegender Grenze aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und der Sukzession zu überlassen. Auf 15 % der Fläche sind gruppenweise Gehölzpflanzungen aus 70 % Sträuchern (2x verpflanzt, 60 bis 100 cm) und 30 % Heistern (2x verpflanzt, 150 bis 200 cm) anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück pro 0,75 qm. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Zum Schutz der Maßnahmen ist zum Acker hin zunächst ein Pflanzzaun, später eine Grenze aus Feldsteinen oder Pfählen zu setzen;

14. Beseitigung von etwaigen Bodenverunreinigungen, Altlasten und Munitionsresten, soweit diese zur Errichtung und zum sicheren Betrieb des Sportboothafens notwendig ist;

15. die Katastervermessung der Ausgleichsflächen, die Grundbuchberichtigung entsprechend der neuen Aufteilung der Grundstücke, die Grenzfeststellung und Schlussvermessung mit nachträglicher Abmarkung der Ausgleichsflächen.

## **§ 7 Abnahme und Übernahme der Leistungen hinsichtlich der Ausgleichsflächen**

1. Die Abnahme der Ausgleichsflächen gemäß § 6 Nr. 13 dieses Vertrages erfolgt durch die Stadt (Bauamt, Abteilung Straßen und Stadtgrün) gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Veranlassung des Investors, wenn die Fertigstellungspflege nach den einschlägigen DIN-Vorschriften ordnungsgemäß erfolgt ist. Daran schließt sich die dreijährige Entwicklungspflege nach den einschlägigen DIN-Vorschriften durch den Investor auf seine Kosten an.

2. Dazu zeigt der Investor der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen und Flächen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetag auf einen Tag innerhalb von 12 Werktagen nach Eingang der schriftlichen Anzeige fest.

3. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme gerechnet, durch den Investor zu

beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges der Mängelbeseitigung der Leistungen gemäß § 6 Nr. 13 dieses Vertrages ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen.

4. Nach der Abnahme und der dreijährigen Entwicklungspflege werden die Flächen mit den vom Vorhabenträger durchgeführten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 6 Nr. 13 dieses Vertrages vom Vorhabenträger auf der Grundlage des Übergabe-/Übernahmeprotokolls an die Stadt übergeben. Die Stadt übernimmt die tatsächliche Sachherrschaft hinsichtlich dieser Flächen und wird den Ablösebetrag für die Entwicklungspflege in Höhe von insgesamt 40.000,-- EURO (in Worten: vierzigtausend EURO) aufwenden, um die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dauerhaft sicherzustellen.

## **§ 8 Kostentragung**

Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Kosten für die Erbringung der Leistungen nach § 6 dieses Vertrages zu tragen.

## **§ 9 Kündigung**

(1) Der Investor und die Stadt sind berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

(2) Die Kündigung ist schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu erklären.

(3) Im Falle der Kündigung werden die Vertragsparteien wechselseitig auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen im Hinblick auf den von ihnen bisher getätigten Aufwand und im Hinblick auf Folgekosten absehen.

## **§ 10 Rechtsnachfolge**

(1) Der Investor verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er beabsichtigt, die Verwirklichung des mit diesem Vertrag vereinbarten Vorhabens einem Dritten zu übertragen.

(2) Der gegenwärtige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 11 Gerichtsstand und Erfüllungsort**

(1) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien, soweit zulässig, die Zuständigkeit des Landgerichts Stralsund.

(2) Erfüllungsort ist Stralsund.

## **§ 12 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages**

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden.

## **§ 13 Wirksamkeit des Vertrages**

Für die Wirksamkeit dieses Vertrages bedarf es eines zustimmenden Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund.

Der Vertrag wird 15 Tage nach zustimmendem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund wirksam, spätestens nach Abschluss des Widerspruchs- und Beanstandungsverfahrens nach § 33 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern.

## **§ 14 Schlussbestimmungen**

(1) Sollte der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund nicht gefasst werden, so fällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag weg. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.

(2) Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens herausstellt, können ebenfalls Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

(3) 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 so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird.

(4) Entsprechendes gilt für etwaige auslegungsbedürftige Vertragslücken.

Stralsund, 23.08.2016  
für die Hansestadt Stralsund  
im Auftrag

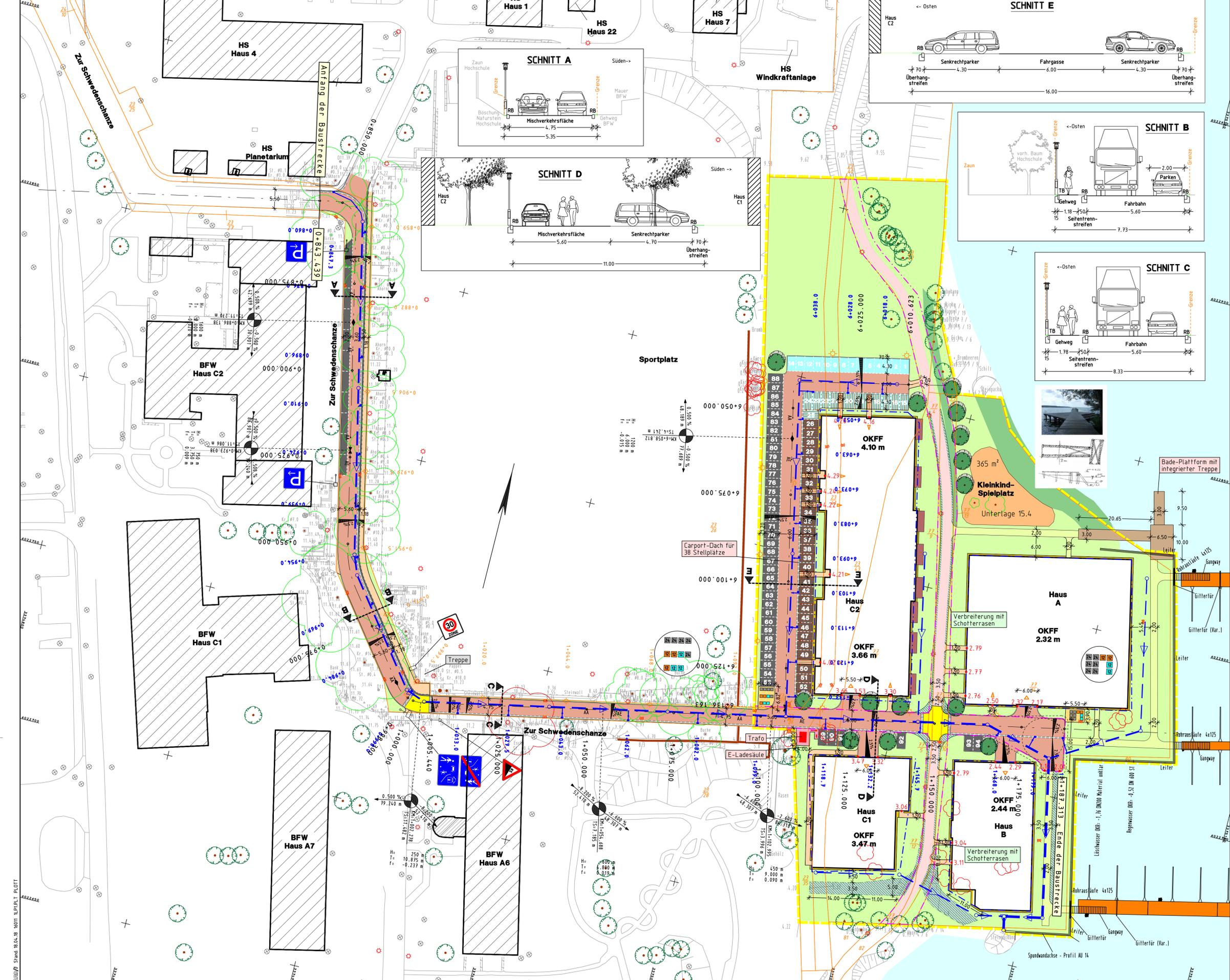
für den Investor  
Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH

gez. Stephan Bogusch

L.S.

gez. Fred Muhsal

gez. Frank Thiele



**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- ÜBERHANG Rasen  
PARKEN Betonsteinflechter anthrazit / Unterteilung weiß  
Marina/privat/öffentlich/Carport mit Nr.  
RUNDBO RD15x25
- VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH Betonsteinflechter grau  
PFLASTERSTRASSE 3reihig  
RUNDBO RD15x25
- EINFACHE PLATEAUAUF-PFLASTERUNG  
Cityline-Rampenstein 75x32,5x14/22 cm  
Innenstein 16x16x8 cm
- GEMEINSAMER RAD-/GEHWEG vorhanden  
GEHWEG Betonsteinflechter grau  
FEUERWEHR-AUFSTELLFLÄCHE
- MÜLL-SAMMELPLATZ Betonsteinflechter anthrazit  
Restmüll, Grüner Punkt, Papier 120/80l
- TERRASSE Betonplatten
- TRAFU-FLÄCHE Betonsteinflechter anthrazit
- TRAUFBREITEN Grobkies, Einfassungsteine
- BADESTEG
- WEG wassergebunden
- GRÜNBEET Rasen
- MARINA Schwimmsteg
- SPIELPLATZ Fallschutzsand
- MAUER vorh. / Abbruch (optional)
- HAUSZUFUHR vorh. / geplant
- GRUNDSTÜCKSGRENZE vorh. / geplant
- ZUWEGUNG geplant
- B-PLAN-GRENZE gemäß Bebauungsplan
- BAUGRENZE gemäß Bebauungsplan
- VERKEHRSFLÄCHENGRENZE gemäß Bebauungsplan
- BAUKÖRPER
- REGENWASSERKANAL geplant, mit Kontrollschacht  
und Fließrichtungspfeil
- STRASSENABLAUF vorhanden / beseitigen / geplant
- REGENFALLROHR mit Anschlusssleitung PVC-U DN 200
- SCHUTZPÖLLER ziehbar
- LAMPE vorhanden / beseitigen / geplant
- BAUM vorh. / Fällung / gepl.
- HECKE außerhalb des Pkw-Stellflächenüberhangs
- NEIGUNGSBRECHPUNKT mit Angabe von Gefälle (-)  
und Steigung (+) in Prozent, Länge der Gefälle-  
(Steigungs-) Strecke und Halbmesser
- HOCH- / TIEFPUNKT
- GRADIENTENAUSRUNDUNG Anfang/Ende
- QUERNEIGUNG vorhanden / geplant
- HOCHBO RD12 RD2 ERFZ

Investor <b>Ostsee-Stralsund-Apartment GmbH</b> Treskowallee 106 10318 Berlin	
Ingenieurbüro <b>neuvia ingenieure</b> Planung und Bauüberwachung Verkehrs- u. Freianlagen • Tiefbau/Wasserwirtschaft 17033 Neubrandenburg • Johann-Wilhelm-Hertel-Weg 1 Telefon 0395-5584441 • mail@neuvia.de	

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

# ENTWURFSPLANUNG

Straßenbauverwaltung <b>Hansstadt Stralsund, Baumt</b> 18439 Stralsund, Badenstraße 17 Straße / Abschn.-Nr. / Station: (von - bis) PROJIS-Nr.: 16011/14013	Unterlage-Nr. 5 Lageplan Maßstab: 1: 500
--	--

## Erschließung Bebauungsplan Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze"

aufgestellt: <div style="text-align: right;"></div> Neubrandenburg, den 13.03.2018	
---	--

Grundplan hergestellt: Aufnahme: <b>Ingenieurbüro für Vermessungswesen Bolt</b> Hagenstraße 44 • Telefon 0395-39265 18439 Stralsund • E-Mail: bolt-vermessung@online.de Feldvergleich: gemessen April 2017 gezeichnet: 27.04.2017 Lagebezug: UTM Zone 33 Höhenbezug: DIN902 (NNN) Kataster: Gemarkung Stralsund, Flur 2, eingetragen am 27.04.2017	Ergänzungen:
--	--------------