

**Durchführungs-/städtebaulicher Vertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71.10
„ Lewenberg – Nahversorgungsmarkt Wismarsche Straße “**

zwischen der

Landeshauptstadt Schwerin

Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin

vertreten durch die Oberbürgermeisterin

und der

SDS – Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin

- Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin -
vertreten durch die Werkleiterin

und der

Schweriner Abwasserentsorgung (SAE)

- Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin -
vertreten durch den Werkleiter

(nachfolgend Stadt genannt)

und der

**Projektentwicklungsgesellschaft City Gewerbebau III
GmbH & Co. KG**

10587 Berlin, Helmholtzstraße 2-9

vertreten durch den Geschäftsführer

(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

Teil I Allgemeines

§ A 1 Vertragsgegenstand

(1)

Gegenstand des Vertrages sind die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 71.10 „Lewenberg – Nahversorgungsmarkt Wismarsche Straße“ und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.

(2)

Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Grundstücksfläche.

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. der Plan mit den Grenzen des Vertragsgebietes und den Flächen der herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen sowie den Flächen für die durchzuführenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 1)
2. der Bauzeitenplan (Anlage 2)
3. die von der Stadt genehmigte Ausführungsplanung (Anlage 3)
4. die Bürgschaftsvordrucke (Anlagen 4 und 5)
5. die Bewilligung für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten für Entwässerungsanlagen (Anlage 6)
6. Anforderungen an die Straßenschlussvermessung (Anlage 7)

Teil II Vorhaben

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft den Neubau eines Nahversorgungsmarktes.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung

(1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

(2)

Er wird spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertig stellen.

Teil III Erschließung

§ E 1

Fertigstellung der Erschließungsanlagen und Maßnahmen

Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben auf eigene Kosten. Für den Baubeginn, die Teilfertigstellung und die endgültige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen gelten die Fristen lt. Bauzeitenplan (Anlage 2).

§ E 2

Fertigstellung der Anlagen

(1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem beigefügten Plan dargestellten Erschließungs- und Grünanlagen in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Ausführungsplanung ergibt.

Die Fertigstellungsfrist des § V 2 gilt entsprechend. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung erstellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

(2)

Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen.

Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Herstellung der Erschließungsanlagen, der Ausgleichsmaßnahmen und ggf. der sonstigen Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ E 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1)

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

1. die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich Altlastenbeseitigung durch den Vorhabenträger (zum Begriff „Altlasten“ s. § 22 Abs. 4 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg – Vorpommern AbfAIG M-V);
2. die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen und zwar
 - Grundstücksanschlusskanal für Regenwasser bis ein Meter auf das private Grundstück, wobei die Öffentlichkeit an der Grundstücksgrenze endet,
 - Grundstücksanschlusskanal für Schmutzwasser bis ein Meter auf das private Grundstück, wobei die Öffentlichkeit an der Grundstücksgrenze endet
3. die Herstellung der Straßeneinmündung an die Wismarschen Straße einschließlich
 - Fußgängerüberweg
 - Geh-/Fuß- und Radweg,
 - Straßenentwässerung,
 - Straßenbeleuchtung,
 - Verkehrszeichen,
 - Ausbau der vorhandenen Verkehrssignalanlage einschließlich Programmierung
4. - Erhaltung der öffentlichen Gehölze

im vorgenannten Umfang, soweit diese in der Ausführungsplanung enthalten sind.

(2)

Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasser-, abwasserrechtliche, naturschutzrechtliche sowie sonstige Genehmigungen, Zustimmungen einzuholen bzw. Anzeigen zu tätigen.

(3)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ E 4

Umfang und Durchführung der Ausgleichs - und Artenschutzmaßnahmen

(1)

Für die Art, den Umfang, die Lage und die Ausführung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind maßgebend der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 71.10 mit Text und Begründung, der Umweltbericht und die Ausführungsplanung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechend diesen Vorgaben die Ausgleichsmaßnahmen vollständig auf eigene Kosten durchzuführen.

(2)

Die Durchführung umfasst die Herstellung von Pflanzungen einschließlich einer 1-jährigen Fertigstellungspflege sowie einer 2-jährigen Entwicklungspflege entsprechend DIN 18919 Punkt 2.1 und die Erstellung von erforderlichen Schutzeinrichtungen. Die Ausgleichsflächen sind zu entsiegeln. Die Pflanzflächen und Baumscheiben, die auf Flächen mit Altlasten geplant sind, sind entsprechend DIN 18915 mit einem vegetationsfähigen Oberbodensubstrat auszutauschen. Im Einzelnen wird der Vorhabenträger die hierzu notwendigen Absprachen mit der Stadt herbeiführen. Im Falle eines Einigungsmangels steht der Stadt das Recht zur Bestimmung der Leistung nach billigem Ermessen zu.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Umfang und Frist gem. Bauzeitenplan (Anlage 2) herzustellen.

(3)

Der Vorhabenträger hat durch rechtzeitige Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass durch die Verlegung von Leitungen jeglicher Art die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den festgesetzten Entwicklungszielen für die Ausgleichsflächen nicht behindert oder unmöglich wird.

(4)

Alle sonstigen mit dem Grundeigentum verbundenen Pflichten, insbesondere die Müllbeseitigung, Steuern und Abgaben, die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltung baulicher Anlagen verbleiben beim Grundeigentümer.

(5)

Zur Umsetzung der Auflagen aus dem Prüfprotokoll des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) und der darin vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse und Brutvögel sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

Die Nutzung der beiden Gebäude, im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, auf der Sukzessionsfläche, als Fledermausquartiere ist zu den im AFB beschriebenen Zeitpunkten (jeweils 3 Termine) abschließend zu untersuchen.

Die Bedeutung der beiden Gebäude für die Fledermausfauna ist abzuklären, um die Auslösung verbotener Handlungen zu vermeiden.

Wenn das Winterquartier (der ehemalige Aggregat-Bunker) auch mit seinem funktionalen Umfeld (Beleuchtung, Anflug, Zugänglichkeit) nicht angetastet wird, ist eine Untersuchung nicht zwingend erforderlich.

Für den vorgesehenen Verlust des Sommerquartiers ist ein Ersatzquartier zu errichten. Als Ersatzquartier könnte ein Fledermausbrett (2 m²) am Winterquartier angebracht werden. Das Ersatzquartier ist vor der Beseitigung des Sommerquartiers einzurichten.

Bei der Beseitigung bzw. Sanierung der Gebäude sind die im AFB genannten Fristen und abbruchvorbereitenden Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Gehölzrodungen und Flächenberäumungen sind im Zeitraum von Ende September bis Anfang Februar durchzuführen, um den Individuenverlust sowie die erheblichen Störungen der Europäischen Vogelarten zu vermeiden.

Als Ersatz von zwei Brutplätzen der Gehölzbewohner sind 4 Brutkästen für Höhlenbrüter im Plangebiet zu installieren.

§ E 5 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

(1)

Der Vorhabenträger hat mit der Planung und Abwicklung des Erschließungsvorhabens das Ingenieurbüro für Planung und Tiefbau Noack und die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt. Zum Ingenieur/Architektenvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Ingenieur/Architektenbüro wurde das Einvernehmen mit der Stadt hergestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind fachgerecht durch eine Garten- und Landschaftsbaufirma durchzuführen. Für die Planung und Baubetreuung ist ein Landschaftsarchitekt zu beauftragen.

(2)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Inhalt der Ausschreibung von Bauleistungen, die Leistungsverzeichnisse (vor deren Ausgabe) sowie die Auswahl der aufzufordernden Bieter mit der Stadt abzustimmen. Eine fachliche Prüfung der Ausschreibungsunterlagen ist durch die Stadt vorzunehmen. Zu diesem Zwecke wird der Vorhabenträger die Ausschreibungsunterlagen der Stadt rechtzeitig in prüfungsfähiger Form vorlegen. Die Auftragserteilung für Bauleistungen bedarf jeweils der vorherigen Zustimmung der Stadt.

(3)

Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten sind vom Vorhabenträger auf seine Kosten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder einer für die Durchführung befugten Behörde mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

Zu den erforderlichen Katastervermessungsarbeiten gehört auch die Durchführung der Schlussvermessung (siehe Anlage 7) und die Vorlage einer Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs oder einer anderen amtlichen Vermessungsstelle über die Einhaltung der Grenzen und der Übereinstimmung zwischen den planerischen Festsetzungen zur Lage und Größe der öffentlichen Erschließungsanlagen und den tatsächlichen Grenzen der öffentlichen Erschließungsflächen mit Ausweisung der sichtbar abgemarkten abmarkungswürdigen Grenzpunkte bei der Stadt.

§ E 6 Baubeginn

Der Baubeginn bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt.

Die Zustimmung wird erst erteilt, wenn

- a) der Vertrag wirksam ist (§ S 6),
- b) die Unbedenklichkeitserklärung der Erschließungsflächen durch das Landesamt für Katastrophenschutz M/V (Munitionsbergungsdienst) schriftlich bestätigt ist (§ E 7 Abs. 1),
- c) der Nachweis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung vorliegt (§ E 8 Abs. 3).

§ E 7 Baudurchführung

(1)

Vor Ausführung jeglicher Erschließungsarbeiten ist durch den Vorhabenträger der Munitionsbergungsdienst (Landesamt für Katastrophenschutz M/V) zur Prüfung der Erschließungsflächen auf Munitions- und Kampfmittelfreiheit einzuschalten.

Vor der schriftlichen Bestätigung des Landesamtes für Katastrophenschutz M/V (Munitionsbergungsdienst) über die Unbedenklichkeit der Erschließungsflächen darf mit den Erschließungsarbeiten nicht begonnen werden.

Aufgrund der Vornutzung des Gebiets bestand für den Geltungsbereich der Verdacht des Vorkommens von Bodenverunreinigungen, der durch eine gutachtliche Untersuchung bestätigt wurde. Teile des Plangebiets sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet.

Auf den Vegetationsflächen ist ein Bodenaustausch erforderlich. Auf den gesamten Ausgleichsflächen sind die teil- und vollversiegelten Flächen zu entsiegeln.

Erdarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen sind durch einen Sachverständigen begleiten zu lassen, der die Separierung und ordnungsgemäße Entsorgung belasteten Aushubs überwacht und dokumentiert. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten dem Amt für Umwelt der Stadt Schwerin vorzulegen.

Geeignet ist ein Sachverständiger, der entsprechend § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) für die Aufgaben (Gefährdungsabschätzung, ggf. Sanierungskonzeption, Fachbaubegleitung) die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügt. Die in diesem Zusammenhang festgelegten Maßnahmen, die neben Untersuchungsmaßnahmen auch Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Gefahren-abwehr im Sinne des § 4 BBodSchG beinhalten können, führt der Vorhabenträger innerhalb angemessener Frist (soweit nicht vorgegeben) auf eigene Kosten durch.

(2)

Gemäß der schalltechnischen Begutachtung des Akustikbüros Schroeder und Lange GmbH Rostock bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Forderungen hinsichtlich der Erschließungsanlagen.

Durch eine Heckenpflanzung an der östlichen Grenze des Plangebietes sowie die Errichtung einer Sicht- und Schallschutzwand im Bereich der Ladezone des Einkaufsmarktes werden Beeinträchtigungen für die Wohnruhe der Bewohner im benachbarten Hospiz vermieden.

(3)

Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Fernmelde-, Strom-, Gas-, Wasser-, Fernwärmeleitungen, Entwässerungsanlagen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Entwässerungsanlage.

Vor Baubeginn der Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass entsprechende Vereinbarungen oder Absprachen mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern getroffen wurden.

Die von den Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellten Kosten trägt der Vorhabenträger. Soweit die Stadt hierfür in Anspruch genommen wird, ist der Vorhabenträger erstattungspflichtig.

(4)

Bis zur Abnahme der öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen trägt der Vorhabenträger deren Betriebskosten (Stromkosten, Grundgebühren, Zählergebühren u. ä.).

(5)

Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(6)

Der Vorhabenträger hat als Auftraggeber die in den geltenden „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen“ genannten Kontrollprüfungen durchzuführen und deren Ergebnisse sowie die Eignungsnachweise der einzusetzenden Materialien an die Stadt zu übergeben.

Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ E 8

Haftung und Verkehrssicherung

(1)

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, soweit er sie nicht ohnehin schon innehat. Dies gilt auch für eventuell im Erschließungsgebiet bereits belegene öffentliche Verkehrsflächen. Eine Kontroll- und Überwachungspflicht durch die Stadt bleibt hiervon unberührt.

(2)

Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen und ggf. der Ausgleichsmaßnahmen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahme an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(3)

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Versicherungssumme mindestens 2 Mio. € für Personen- und 1 Mio. € für Sachschäden) nachzuweisen. Diese Versicherung muss alle Schäden nach Abs. 2 abdecken.

§ E 9

Gewährleistung und Abnahme

(1)

Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Abweichend davon gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt der Abnahme gem. Abs. 2 und 3.

Von der 5-jährigen Frist für die Gewährleistung ausgenommen ist die Gewährleistung für Pflanzungen und andere Maßnahmen zur Biotopentwicklung. Dafür gilt eine 2-jährige Gewährleistungsfrist, die mit dem Zeitpunkt der Abnahme der Fertigstellungspflege beginnt. Soweit die Maßnahmen zur Biotopentwicklung baulich-/technische Maßnahmen beinhalten, bleibt es bei der Dauer der Gewährleistung von fünf Jahren.

(2)

Der Vorhabenträger zeigt der Stadt/ SAE die Fertigstellung der von ihm hergestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen an und beauftragt die Stadt/SAE mit der Durchführung und Überprüfung der von ihm hergestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen.

Der Vorhabenträger oder dessen Baufirma beauftragt den Betriebsbesorger der SAE, die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Schwerin mbH & Co. KG (WAG), mit der Durchführung der Kamera-Befahrung. Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Kamera-Befahrung. Die WAG verpflichtet sich, innerhalb von zwei Wochen die Überprüfung (Kanaluntersuchung mittels Kamera-Befahrung, keine Dichtigkeitsprüfung) zu veranlassen. Wenn Mängel festgestellt werden, sind diese durch den Vorhabenträger auf seine Kosten zu beseitigen.

Der Vorhabenträger erstattet der Stadt/SAE die für die Überprüfung entstehenden Kosten auf Nachweis und auch dann, wenn wegen wiederholter Schadensfeststellungen erneute Überprüfungen erforderlich werden. Nach Feststellung der vollständigen Schadensfreiheit der öffentlichen Entwässerungsanlagen und der Erstattung der Kosten für die Überprüfung hat eine förmliche Abnahme durch die Stadt/SAE zu erfolgen. Der Vorhabenträger vereinbart dazu mit der Stadt/SAE einen Abnahmetermin

Zur Abnahme sind vom Vorhabenträger bzgl. der öffentlichen Entwässerungsanlagen folgende Voraussetzungen zu erfüllen (insoweit abweichend von den ansonsten diesbezüglich im Vertrag enthaltenen Regelungen):

- a) Die zur Abnahme vorgesehenen öffentlichen Entwässerungsanlagen (auch bei Teilabnahmen) müssen vom Zeitpunkt der Abnahme an jederzeit erreichbar sein und mit Wartungs- und Betriebsfahrzeugen der Stadt angefahren werden können.
- b) Vom Vorhabenträger sind zwei Wochen vor Abnahme (auch Teilabnahme) die Nachweise über die Schadensfreiheit und die Dichtigkeit der erstellten Entwässerungsanlagen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen an die Stadt/SAE zu übergeben. Die zu übergebenden Nachweise werden Eigentum der Stadt/SAE.
- c) Des Weiteren hat der Vorhabenträger zwei Wochen vor der Abnahme einen Bestandsplan über die erstellten und zur Abnahme vorgesehenen Entwässerungsanlagen, mindestens jedoch einen vorläufigen Bestandsplan an die Stadt/SAE zu übergeben.

Die Stadt behält sich das Recht vor, die Abnahme zu verweigern, wenn auch nur eine der o.g. Voraussetzungen zur Abnahme nicht erfüllt ist.

(3)

Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen schriftlich an.

Es erfolgen nur Abnahmen von selbständigen und vollständig hergestellten Verkehrsanlagen. Zur Abnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Grenzpunkte sichtbar darzustellen.

Für die Freianlagen erfolgt die erste technische Abnahme nach der Pflanzung der Gehölze, die zweite Abnahme nach der Fertigstellungspflege sowie die Endabnahme nach der zweijährigen Entwicklungspflege.

Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

(4)

Nach Ablauf der Gewährleistungsfristen gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Erschließungsträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Insoweit tritt der Vorhabenträger seine Ansprüche an die Stadt ab. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, auf Verlangen der Stadt diese bei der Durchsetzung obiger Ansprüche zu unterstützen, ihr die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und vorhandene Unterlagen vorzulegen.

§ E 10 Übernahme der Erschließungsanlagen

(1)

Neben der Abnahme setzt die Übernahme der öffentlichen Anlagen und Maßnahmen durch die Stadt in ihre Baulast voraus, dass sie Eigentümerin der öffentlichen Flächen geworden ist und der Vorhaben- und Vorhabenträger vorher folgende Verpflichtungen erfüllt hat:

- a) Übergabe der vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, einschließlich der Bestandspläne in zweifacher Ausfertigung an die Stadt.

Die Schlussrechnungen sind der Stadt gesondert einzureichen nach:

- öffentliche Verkehrsanlagen und öffentliche Entwässerungsanlagen unterteilt nach Teileinrichtungen gemäß § E 3 Abs. 1 und
- Ausgleichsmaßnahmen.

Reicht der Vorhabenträger Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Anlagen entsprechend der vorgenannten Gliederung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt der Vorhabenträger die Schlussrechnungen bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, ist die Stadt berechtigt, die Schlussrechnungen mit Anlagen auf Kosten des Vorhabenträgers aufstellen zu lassen;

- b) Durchführung der Schlussvermessung und Vorlage einer Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs oder einer anderen amtlichen Vermessungsstelle in zweifacher Ausführung über die Einhaltung der Grenzen und der Übereinstimmung zwischen den planerischen Festsetzungen zur Lage und Größe der öffentlichen Erschließungsanlagen und den tatsächlichen Grenzen der öffentlichen Erschließungsflächen mit Ausweisung der sichtbar abgemarkten abmarkungswürdigen Grenzpunkte bei der Stadt,
- c) Übergabe eines Bestandsplanes über die Entwässerungseinrichtungen an die Stadt,
- d) Erbringung des Nachweises über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausführungsplanung geforderten Materialien gegenüber der Stadt
- e) Übergabe der Unterlagen mit den Wartungs- und Montageanleitungen sowie der Herstellernachweise für sämtliche zu übernehmenden Geräte und Anlagen.

Die oben aufgeführten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

Die folgenden Absätze enthalten zusätzliche, spezielle Regelungen für Erschließungs-, Entwässerungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen.

(2)

Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(3)

Die dauerhafte Unterhaltung und Pflege der auf Privatflächen festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers. Beim Übergang der Ausgleichsflächen in das Eigentum eines Dritten, ist die dauerhafte Durchführung der Unterhaltungsmaßnahmen im Kaufvertrag zu sichern. Der Kaufvertrag ist der Stadt vor dem Abschluss vorzulegen.

(4)

Mit der (Teil-) Abnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen werden diese Bestandteil der öffentlichen Entwässerungsanlagen. Diese werden nach Endfertigstellung der Verkehrsoberflächen und Endabnahme mittels einer schriftlichen Vereinbarung von der Stadt in ihr Eigentum übernommen (Sondervermögen des Eigenbetriebes der Landeshauptstadt Schwerin). Voraussetzung dafür ist, dass für Anlagen, die sich nicht in öffentlichen Flächen befinden, durch den Vorhabenträger Bewilligungen in notarieller Form für die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt für die betreffenden Grundstücke mit übergeben werden.

Der Inhalt der Bewilligung ergibt sich aus Anlage 6. Die Kosten der notariellen Beglaubigung der Bewilligung und der Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch trägt der Vorhabenträger. Des Weiteren hat der Vorhabenträger unabhängig vom Zeitpunkt der Übernahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen durch die Stadt die in Absatz 1 Buchstaben a) bis d) und Absatz 2 genannten Verpflichtungen zu erfüllen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, in den Fällen des Weiterverkaufs von dem Vertragsgebiet zugehörigen Grundstücken, bei denen er noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist oder bei denen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages der Antrag auf Eigentumsüberschreibung noch nicht gestellt ist, in den Kaufverträgen mit verbindlicher Wirkung für den/die Käufer dessen/deren Verpflichtung zur dinglichen Sicherung der öffentlichen Leitungen und Anlagen für Schmutz- und Regenwasserbeseitigung zu Gunsten der Stadt zu vereinbaren bzw. dafür zu sorgen, das – wenn zu diesem Zeitpunkt schon möglich – die Bewilligung einer Dienstbarkeit bereits geregelt wird.

(6)

Für die Abrechnung der Leistungen des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt gilt ergänzend § 14 VOB/B.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ S 1 Kosten

(1)

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Alle baulichen und sonstigen Maßnahmen erfolgen durch den Vorhabenträger in seinem Namen und auf seine Rechnung. Er trägt sämtliche bereits angefallenen oder noch anfallenden Planungskosten.

§ S 2 Rechtsnachfolge

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben.

Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.

§ S 3 Sicherheitsleistungen

(1)

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 198.500,00 € (in Worten: einhundertachtundneunzigtausendfünfhundert Euro) durch Übergabe unbefristeter, unwiderruflicher, selbstschuldnerischer Bürgschaften eines Kreditinstitutes/Kreditversicherers, das/der in der Europäischen Union zugelassen ist.

Die genannte Summe wird gesplittet auf Bürgschaftsurkunden mit folgenden Teilbeträgen:

1. für Erschließungsanlagen: 126.000 € (in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro),
2. für Entwässerungsanlagen: 17.000,00 € (in Worten: siebzehntausend Euro),
3. für Ausgleichsmaßnahmen: 55.500,00 € (in Worten: fünfundfünfzigtausendfünfhundert Euro).

Die Sicherheitsleistung wird lediglich aus verwaltungstechnischen Gründen auf verschiedene Bürgschaftsurkunden aufgeteilt. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass jede Teilbürgschaft für jede nicht vertragsgemäß erbrachte Leistung in Anspruch genommen werden kann.

Die Bürgschaften werden durch die Stadt auf schriftlichen Antrag des Vorhabenträgers entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen, jedoch nicht in Teilbeträgen unter 10.000,00 €, freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

(2)

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(3)

Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist jeweils eine Gewährleistungsbürgschaft durch einen Bürgen wie nach Abs. 1 Satz 1 in Höhe von 5 % bzw. 7,5 % (bei Grünanlagen/Ausgleichsmaßnahmen) der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die jeweilige verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

Die Frist für die Gewährleistung richtet sich nach den § E 9 dieses Vertrages.

(4)

Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen. Diese liegen als Anlagen 4 und 5 diesem Verträge bei.

§ S 4 Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 5 Sonstiges

(1)

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass durch diesen Vertrag eine Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb von Grundeigentum nicht begründet wird.

(2)

Der Vorhabenträger führt die im Zusammenhang mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71.10 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anfallenden Maßnahmen vollständig auf seine Kosten - den Regelungen zu den öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend - durch.

(3)

Der Vorhabenträger erklärt bezüglich der in Abs. 2 beschriebenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Entschädigungsverzicht gegenüber der Stadt für eventuelle Entschädigungsansprüche gem. § 41 ff. Baugesetzbuch (BauGB).

(4)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71.10 auf Privatflächen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch die Bestellung von Dienstbarkeiten vollständig auf seine Kosten zugunsten der Begünstigten mit der Verpflichtung zur dauerhaften Unterhaltung auf eigene Kosten zu sichern.

Soweit der Vorhabenträger nicht Eigentümer dieser privaten Flächen sein sollte, verpflichtet er sich ausdrücklich, die Bestellung von Dienstbarkeiten und die Eintragungen im öffentlich-rechtlichen Baulastenverzeichnis durch entsprechende Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern herbeizuführen.

Die Zahlung von Entschädigungen durch die Stadt für die Bestellung der Dienstbarkeiten sowie die Abgabe von Baulasterklärungen findet in keinem Fall statt. Der Vorhabenträger erklärt sich hiermit ausdrücklich einverstanden und sichert zu, die Stadt von ggf. entstehenden Aufwendungen aus evtl. Entschädigungsansprüchen Dritter freizuhalten.

(5)

Der Vorhabenträger erklärt in bezug auf die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71.10 festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur oder Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Entschädigungsverzicht für evtl. Entschädigungsansprüche gem. §§ 40 ff. BauGB.

§ S 5 Schlussbestimmungen

(1)

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Vertreter der Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

(2)

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S 6 Wirksamkeit

Der Vertrag wird wirksam, wenn

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist, oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird,
- der Vorhabenträger nachweist, dass er über die im Rahmen der Erfüllung dieses Vertrages in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen verfügen kann durch Eigentum oder auf Grund anderer Rechte
- die Vertragserfüllungsbürgschaft (§ S 3) übergeben worden ist.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erfüllung der vorstehenden Wirksamkeitsvoraussetzungen des Vertrages erst gegeben ist, wenn dieses seitens der Stadt gegenüber dem Vorhabenträger schriftlich erklärt worden ist.

**§ 8
Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Schwerin.

Schwerin, den

Schwerin, den

Für den Vorhabenträger

Für die Landeshauptstadt Schwerin

.....
Michael Geisler
Geschäftsführer
Projektentwicklungsgesellschaft City
Gewerbebau III GmbH & Co. KG

.....
Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin

.....
Dr. Wolfram Friedersdorff
Stellvertreter der Oberbürgermeisterin

.....
Lutz Nieke
Werkleiter
Schweriner Abwasserentsorgung (SAE)

.....
Ilka Wilczek
Werkleiterin
Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin (SDS)

Anlage 3 **des Durchführungs-/städtebaulichen Vertrages zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71.10
„Lewenberg – Nahversorgungsmarkt Wismarsche Straße“**

„ Ausführungsplanung“

Die Ausführungsplanung wird nach Genehmigung durch die Stadt Schwerin Bestandteil des Vertrages.

Anlage 4

Achtung!

Änderungen oder Ergänzungen im Bürgschaftstext dürfen nicht vorgenommen werden.

Vertragserfüllungsbürgschaft

Name und Adresse des Vorhabenträgers:	
Name und Adresse des Bürgen:	
Sicherheitsleistung für Vertragserfüllung bis zum Höchstbetrag in € in Ziffern:	in Worten:
Für Ansprüche aus dem Durchführungs-/ städtebaulicher Vertrag mit der Landeshauptstadt Schwerin Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin Amt für Stadtentwicklung	
Bauvorhaben/Maßnahme:	
Auftragsgegenstand (Gewerk):	
Durchführungs-/städtebaulichen Vertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71.10 „Lewenberg – Nahversorgungsmarkt Wismarsche Straße“	

Hiermit übernehmen wir für den Vorhabenträger gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin die unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaft für die Erfüllung des Durchführungs-/städtebaulichen Vertrages und verpflichten uns, jeden Betrag bis zum angegebenen Höchstbetrag zu zahlen, sofern der Vorhabenträger seiner Verpflichtung zur vertragsgemäßen Ausführung der Leistung einschließlich der Abrechnung nicht, nicht vollständig oder fristgerecht nachgekommen ist.

Auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet. Eine Hinterlegung ist ausgeschlossen.

Nach Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an den Vorhabenträger können Ansprüche gegen den Bürgen nicht mehr geltend gemacht werden.

Ort und Datum

Siegel und Unterschriften

Anlage 5

Achtung!

Änderungen oder Ergänzungen im Bürgschaftstext dürfen nicht vorgenommen werden.

Gewährleistungsbürgschaft

Name und Adresse des Vorhabenträgers:	
Name und Adresse des Bürgen:	
Sicherheitsleistung für Vertragserfüllung bis zum Höchstbetrag in € in Ziffern:	in Worten:
Für Ansprüche aus dem Durchführungs-/ städtebaulicher Vertrag mit der Landeshauptstadt Schwerin Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin Amt für Stadtentwicklung	
Bauvorhaben/Maßnahme:	
Auftragsgegenstand (Gewerk):	
Abnahmedatum:	
Durchführungs-/städtebaulichen Vertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71.10 „Lewenberg – Nahversorgungsmarkt Wismarsche Straße“	

Hiermit übernehmen wir für den Vorhabenträger gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin die unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaft für Gewährleistungsansprüche aus dem genannten Durchführungs-/städtebaulichen Vertrages und verpflichten uns, die nicht fristgerechter Erfüllung dieser Ansprüche jeden Betrag bis zum abgegebenen Höchstbetrag zu zahlen.

Auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet. Eine Hinterlegung ist ausgeschlossen.

Nach Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an den Vorhabenträger können Ansprüche gegen den Bürgen nicht mehr geltend gemacht werden.

Ort und Datum

Siegel und Unterschriften

Anlage 6Bewilligung

(Name und Anschrift des Grundstückseigentümers)

ich (Wir)

bewillige(n) und beantrage(n), auf dem (den) von derleitung betroffenen Grundstück(en) in der

Gemarkung Flur Flurstück Grundbuch Blatt lfd. Meter der Leitung

laut dem zu dieser Bewilligung gehörenden Plan eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, mit folgendem Inhalt einzutragen:

„Die Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) von insgesamt ...Meter Breite eineleitung zu betreiben, zu unterhalten, dauernd zu belassen sowie den Schutzstreifen zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen.

Auf dem ...Meter breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könne, vorgenommen werden. (Dazu gehört z. B. das Bepflanzen von Bäumen)

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren halbiertes Achsabstand grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens verläuft.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit € angegeben.

Anlage 7

Anforderungen an die Straßenschlussvermessung

- Anschluss der Vermessung an das amtliche Lage- und Höhen-Bezugs-System.
Topographische Aufnahme aller Details innerhalb des Aufnahmegebietes lage- und höhenmäßig.
Besonderer Wert ist hierbei auf die Erfassung der unterschiedlichen Befestigungsarten zu legen (kleinste Einheit: 1 m²).
Darstellung der Liegenschaftsgrenzen (nachrichtlich nach Zahlenwerk).

Der Vorhabenträger lässt folgende Dokumente an Vermessungsschriften erstellen:

1. Straßenpläne im Maßstab 1 : 250 oder 1 : 500 (analog der Trassenpläne).
2. Die erfassten Straßenzüge sind mit einer durchlaufenden Stationierung zu versehen, bei der die Stationierungsangabe alle 50 m erfolgen soll. Weitere Stationierungsangaben sind nicht erforderlich. Die Stationierungslinie und die Stationierungszahlen sollen in **blau** dargestellt werden.
3. Die Lieferung der digitalen Daten soll als SICAD-SQD-File oder strukturiertes DXF-File erfolgen. Die Strukturierung der digitalen Daten hat (soweit vorhanden) nach den jeweils gültigen Landesvorschriften für die ALK-gerechte Erfassung zu erfolgen.
4. Die Darstellung der Liegenschaftselemente (Gemarkungs- und Flurnamen, Flurstücksnummern, Gemarkungs-, Flur- und Flurstücksgrenzen) soll in der Farbe **Magenta** erfolgen.
5. Auf jedem Einzelblatt ist eine Legende der verwendeten Signatur- und Linienelemente darzustellen.

Als **Zeichenträger** für die Herausgabe der Straßenpläne ist Plotter-Film (beidseitig matt, mindestens 90 g) zu verwenden.

- Die Folienbelegung hat gemäß OSKA/OBAK/ZV-Aut M-V zu erfolgen; je Objekttyp/ -schlüssel ist nach Möglichkeit ein gesonderter Layer zu verwenden

- Benennung des Layers gemäß OSKA/OBAK M-V (z.B.: Layername "0010233" für Flurstücksgrenzen, etc.)

- Bei Verwendung von DXF-Blöcken : Blockbezeichnung möglichst gemäß OSKA/OBAK M-V (z.B.: "0643427" als Blockname für "Hydrant, oberirdisch").

Falls dies systemseitig nicht möglich oder zu aufwändig sein sollte, ist zumindest die Bereitstellung einer entsprechenden Auflistung der Blockreferenzen notwendig ("Block S58 = Hydrant, oberirdisch")