

**Bebauungsplan Nr. 01/2007 „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“
OT Laasow, der Stadt Vetschau/ Spreewald**

Projekt : 2. Steganlage

Erschließungs- und Realisierungsvertrag

Zwischen der Stadt Vetschau/Spreewald,
Schlossstraße 10,
in 03226 Vetschau/Spreewald,

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Bengt Kanzler (nachfolgend Stadt genannt)

und der FHG floathing house GmbH
Alt-Biesdorf 64, 12683 Berlin

vertreten durch die Geschäftsführer,
Herrn Ulf Baither und Herrn Ulf Sybel (nachfolgend "Investor" genannt)

wird folgender Erschließungs- und Realisierungsvertrag geschlossen, für:

1. die Errichtung einer Steganlage innerhalb des Plangebietes SO – 2,
2. das Anlegen von 16 schwimmenden Häusern,
3. die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser, die Entsorgung des Abwasser, die Herstellung der Planstraßen D und E 1 mit Feuerwehraufstellplatz und 2 Pollern auf dem Radrundweg angrenzend an den Zugängen zur Steganlage, und Nutzung von temporären PKW-Stellflächen entlang der Planstraße D sowie auf dem Parkplatzen P 7 bis zur Herstellung des Parkplatzes P 4
4. im gesonderten Vertrag geregelte Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs, durch den Vorhabenträger.

Teil I Allgemeines

Der zu Grunde liegende Bebauungsplan 2. Ä. zur Nr. 1/2007 "Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser" wurde am 17.10.2018 rechtskräftig. Der Investor beabsichtigt das im Bebauungsplan gelegene Sondergebiet SO 2, für 16 schwimmende Häuser und Bootsanlegeplätze (für nichtmotorisierte Boote) zu entwickeln.

Der Investor errichtet im Bau Feld SO 2 eine Steganlage. Er sichert die Erschließung der dort zukünftigen schwimmenden Häuser mit Trinkwasser und eine Abwasserentsorgung zu. Der verkehrstechnischen Erschließung dienen die noch herzustellenden Planstraßen D und E 1. Diese werden durch den Investor bis zur Fertigstellung der Steganlage gebaut. Die notwendigen Stellplätze können entlang der Planstraße D, bzw. durch Nutzung des Stellplatzes P 7 nachgewiesen werden. Die Nutzung des Parkplatzes P 7 wird im Rahmen dieses Erschließungsvertrages bis zur Herstellung des Parkplatzes P 4 erlaubt. Die erforderlichen Stellplätze für zunächst 8 schwimmende Häuser können gekennzeichnet werden.

Für die Erbringung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen schließt der Investor mit dem Landkreis Oberspreewald Lausitz und der Stadt einen gesonderten separaten Vertrag.

Nach Eigentumsübergang der Landflächen übernimmt der Investor auch die Erschließung der weiteren Verkehrsanlagen für die Erschließung der restlichen Sondergebietsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes.

§ 1 Gegenstand

(1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben: „Entwicklung der Sondergebietsfläche SO 2“, und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 01/2007 „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“ im OT Laasow, der Stadt Vetschau/Spreewald.

Das Vorhaben betrifft:

- Errichtung einer Steganlage für 16 schwimmende Häuser und Bootsanlageplätze (nicht motorisierte Boote),
- die Herstellung aller notwendigen Versorgungsanlagen (Trinkwasser, Abwasser, Strom),
- einen Feuerwehraufstellplatz am Ende der Planstraße D,
- die Herstellung der Planstraßen D und E 1 mit Beleuchtung auf der Grundlage einer mit der Stadt abgestimmten Ausbauplanung **und 2 Poller auf dem Radrundweg angrenzend an den Zugängen zur Steganlage**, sowie die
- die **Nutzung der** Stellplätze auf dem Parkplatz P 7 bis zur Herstellung des Parkplatzes P 4

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die in der **Anlage 1** rot umrandeten Flächen, hier den Gesamtbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2007 „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“ OT Laasow, der Stadt Vetschau/ Spreewald, Satzungsfassung (Mai 2018).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

(1) Bestandteile des Vertrages sind:

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2007 „Ferien, Wassersport und schwimmende Häuser“ OT Laasow, der Stadt Vetschau/ Spreewald, Satzungsfassung (Mai 2018), **Anlage 2**
- b) die vorliegende Genehmigungsplanung für die Planstraßen D und E 1, **Anlage 3**, als Grundlage für die zu erstellenden und von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanungen
- c) Kostenschätzung für benannte Erschließungsanlagen, **Anlage 4**, siehe auch § 6.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Das Baugebiet SO-2 befindet sich auf der Wasserfläche des Gräbendorfer Sees und wird durch die noch herzustellenden Planstraße D und E1 verkehrstechnisch von der Landesstraße L 524 erschlossen.

(2) Das Vorhaben betrifft:

- die Errichtung einer Steganlage für 16 schwimmende Häuser und Bootsanlegeplätze (nicht motorisierte Boote),
- die Herstellung der Trinkwasserversorgung in Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Calau, Sitz Lübbenau, unter Berücksichtigung der Anschlussmöglichkeit für die Baufelder SO 6-1 und SO 6-2, deren kostenfreie Übertragung an die Stadt, sowie die Errichtung einer dezentralen Schmutzwasserentsorgung der schwimmenden Häuser,
- die straßenmäßige Erschließung sowie die Herstellung eines Feuerwehraufstellplatzes und **2 Poller auf dem Radrundweg angrenzend an den Zugängen zur Steganlage**
- die Herstellung **der Planstraße D begleitenden** PKW-Stellplätze.

§ 4 Durchführung und Fertigstellung

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Herstellung der genannten Erschließungsanlagen nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Investor verpflichtet sich bis spätestens 12 Monate nach Vertragsunterzeichnung bzw. mit Fertigstellung der in §§ 1, 3 und 6 beschriebenen Vorhaben in dem Umfang der sich aus der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung ergibt, fertigzustellen.
- (3) Sofern das Vorhaben ganz oder teilweise nicht durch den Investor selbst, sondern durch einen Dritten realisiert wird, hat der Investor sämtliche Verpflichtungen den Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- (4) Wird ein Verzug unvermeidlich, wird dies rechtzeitig der Stadt Vetschau/Spreewald schriftlich mitgeteilt.
- (5) Der Investor trägt sämtliche Kosten für die Erschließung und Bebauung, deren notwendigen Vorbereitungs-, Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen. Dazu gehören auch die Einholung aller erforderlichen Genehmigungen der Medienträger und Zustimmungen, insbesondere des WAC.
- (6) Sollten im Realisierungsverlauf (Bauarbeiten) Bodendenkmale oder Altlasten vorgefunden werden, wird der Investor die zuständigen Behörden informieren und die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften erfüllen.

Teil III – Erschließung, Ver- und Entsorgung

§ 5 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Herstellung und Kostenübernahme aller in §§ 1 und 3 beschriebenen Maßnahmen, alle Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Verkehrs- und Stellplatzflächen betreffend.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen Planstraße D, E 1 und P 7 bei Vorliegen der in § 9 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (3) Die örtliche Bauleitung für die auszuführenden Arbeiten und Leistungen obliegt dem Investor. Er hat darauf zu achten, dass die Arbeiten und Leistungen fachgerecht und entsprechend den Planunterlagen durchgeführt werden.
- (4) Die Erschließungsanlagen sollen zeitgleich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

§ 6 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
 - a) die Herstellung der öffentlichen Planstraßen D und E 1, inklusive Beleuchtung und Beschilderung,
 - b) die Herstellung der Trinkwasserleitung, in Abstimmung mit dem WAC,
 - c) die Herstellung der Abwasserentsorgungsanlage,
 - d) die Herstellung der PKW-Stellplätze entlang der Planstraße D, der FFW Aufstellfläche, entsprechend Erfordernis deren Beschilderung und Beleuchtung, nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.
- (2) Der Investor hat notwendige bau,- wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen vor Baubeginn einzuholen.
- (3) Die Katastervermessungsleistungen werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben.
- (4) Der Investor übergibt der Stadt eine Übersicht der jeweiligen Herstellungskosten für Trinkwasserleitung, Straßen und Straßenbeleuchtung.
- (5) Der Investor erbringt die notwendigen Anlagen der Elektroenergieversorgung.
- (6) Der Investor verpflichtet sich zur Herstellung der Trinkwasserversorgung in Abstimmung mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen auf seine Kosten.
- (7) Der Investor sichert die Abwasserentsorgung und Löschwasserbereitstellung für sein Vorhaben zu.
- (8) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die Versorgungsleitungen – anschlüsse rechtzeitig, bis zur Inbetriebnahme der schwimmenden Häuser, verlegt werden.
- (9) Der Vorhabenträger regelt in eigener Verantwortung die Schaffung der technischen Voraussetzung zu Kommunikationsanlagen.

§ 7 Haftung und Verkehrssicherung / Beweissicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Investor die Verkehrssicherungspflicht für alle Maßnahmen innerhalb des Vertragsgebiet und auch außerhalb, hier den Baustellenverkehr betreffend. Der Investor führt selbstständig die Beweissicherung durch. Bilder vom Radweg vor Baubeginn und nach Fertigstellung der Arbeiten sind der Stadt zu übergeben.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Baubeginn ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 8 Gewährleistung und Abnahme

(1) Der Investor 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.

(2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.

(3) Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Abnahme erfolgt gemeinsam, ist zu protokollieren und von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen.

Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tag der Abnahme angerechnet, durch den Investor zu beseitigen.

§ 9 Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast wenn der Investor vorher:

- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den Aufmaßen und Bestandsplänen übergeben hat,
- b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung des Vermessers zu den Grenzzeichen übergeben hat,
- c) einen Bestandsplan und die Verkehrsrechtliche Anordnung (Beschilderungen des LK OSL) der Planstraßen D und E 1 übergeben hat.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 10 Kostentragung

(1) Der Investor trägt sämtliche Kosten dieses Vertrages und die Kosten der Durchführung.

§ 11 Rechtsnachfolge

(1) Der Investor verpflichtet sich die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten seinen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. Der Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

- (2) Der Investor kann die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur mit Zustimmung der Stadt etwaigen Rechtsnachfolgern mit befreiender Wirkung auferlegen. Der Investor wird von diesen Verpflichtungen erst freigestellt, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen hat. Der Investor ist nur mit Zustimmung der Stadt berechtigt, etwaige Ansprüche aus diesem Vertrag oder solche, die er im Zusammenhang mit diesem Vertrag gegenüber der Stadt zu haben glaubt, an Dritte abzutreten.

§ 12 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherheit aller sich aus den vorgenannten Paragraphen für den Investor ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe der Erschließungskosten, von **100 T€**, durch Übergabe einer unbefristeten Vertragserfüllungsbürgschaft der (Bank)
Die Bürgschaft wird durch die Stadt nach gemeinsamer Abnahme (Stadt und Investor) der einzelnen Erschließungsanlagen (siehe §§ 6,9) freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigabe bis höchstens 90 % der Bürgschaftssumme.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Erschließungsanlagen ist für die Dauer der Gewährleistung eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3% der Baukosten vorzulegen.

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Jede Änderung oder Ergänzung des Vertrages bedarf der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird der Vertrag nicht als Ganzes unwirksam. Die unwirksamen Bestimmungen sollen in dem Sinne ergänzt werden, dass sie dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommen.
- (3) Genehmigungsrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Verfahren werden durch die Regelungen dieses Vertrages nicht berührt.
- (4) Der Vertrag besteht aus 6 Seiten **und 4 Anlagen**, wird zweifach ausgefertigt; jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

§ 14 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit der Unterschriftsleistung beider Vertragspartner wirksam.

Vetschau /Spreewald, den

Berlin, den

.....
Bengt Kanzler
Bürgermeister

.....
Ulf Baither und **Ulf Sybel**
FHG floating house GmbH
Investor