



Betreff:

öffentlich

Verwaltungsvereinbarung zur Neuordnung von Grundstücksflächen im Babelsberger Park

Einreicher: GB Bildung, Kultur, Jugend und Sport	Erstellungsdatum	14.01.2020
	Eingang 502:	14.01.2020

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
29.01.2020		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Verwaltungsvereinbarung zur Neuordnung von Grundstücksflächen im Babelsberger Park zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten und der Stadtwerke Potsdam GmbH gemäß Anlage A wird genehmigt.
2. Der Oberbürgermeister wird als Gesellschaftervertreter der Stadtwerke Potsdam GmbH ermächtigt, dem Grundstückstauschvertrag zwischen der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten und der Stadtwerke Potsdam GmbH gemäß Anlage B zuzustimmen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
0	0	10	10	0	400	hoch

Begründung:

Im Zuge der Vermögenszuordnung nach der deutschen Wiedervereinigung wurden durch Gerichtsurteil Flächen im Babelsberger Park sowohl der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) als auch der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (SPSG) zugeordnet. Im Ergebnis betreibt die Stadtwerke Potsdam GmbH (SWP) im Auftrag der LHP das Strandbad Babelsberg auch auf Flächen, die im Eigentum der SPSG sind.

Benachbart zum Strandbad Babelsberg hat der Potsdamer Seesportclub e.V. (PSSC) seinen Vereinssitz in einem Gebäude im Eigentum der SPSG. Der Nutzungsvertrag zwischen dem PSSC und der SPSG ist seit dem 31.12.2017 ausgelaufen.

Der Hauptausschuss hat am 29.11.2017 den Oberbürgermeister beauftragt, den Grundstückstausch zu prüfen und die Ansiedlung des PSSC an einer anderen Stelle der Havel, konkret im Zentrum Ost, zu prüfen. Das Ziel sollte darin bestehen, zugleich dem Gartendenkmal Babelsberger Park zu entsprechen, die Erholungsnutzung durch das Schwimmbad zu qualifizieren und eine nachhaltige Lösung für die Jugendarbeit des Seesportclubs zu finden (17/SVV/0799). In gleicher Sitzung hat der Hauptausschuss den Oberbürgermeister beauftragt, mit der SPSG kurzfristig eine Verständigung anzustreben, dass bis zur Klärung des künftigen Standorts des Strandbades Babelsberg die Nutzung des Vereinsgeländes durch den Seesportclub weiter möglich wird. Es sei eine Lösung anzustreben, die sowohl dem Strandbad als auch dem Seesportclub einen dauerhaften Verbleib am Standort sichert. Nur in diesem Fall soll einem Grundstückstausch mit der SPSG im Babelsberger Park zugestimmt werden (17/SVV/0818).

In der Sitzung des Stiftungsrates der SPSG am 20.12.2017 unterzeichneten die LHP, das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg sowie die SPSG eine Vereinbarung, mit der eine Arbeitsgruppe unter Leitung der LHP gegründet wurde, die Vorschläge zur Neugestaltung der in Rede stehenden Flächen im Babelsberger Park erarbeiten sollte. Im Gegenzug sicherte die SPSG dem PSSC zu, die Vertragslaufzeit befristet zu verlängern. Außerdem wurde bereits vereinbart, dass die Kosten des Abrisses der vom PSSC genutzten Gebäude die SPSG trägt und die Kosten der Strandbadverlagerung die Stadt trägt.

In sechs Sitzungen im Jahr 2018 unter Teilnahme des PSSC wurden die gegenseitigen Ziele und die Anforderungen an das Verfahren erörtert, die Bedarfe des Strandbades und des Vereins konkretisiert, die gartendenkmalpflegerischen Bedingungen erläutert sowie die Möglichkeiten zur Errichtung eines Neubaus für ein Funktionsgebäude des Strandbades diskutiert, das auch der Verein nutzen kann.

Nach einem Vor-Ort-Termin im Zentrum Ost und der Darlegung der dortigen räumlichen Gegebenheiten musste die Idee der Verlagerung des PSSC auf diese Flächen aufgegeben werden.

Die SPSG legte einen gartendenkmalpflegerischen Bindungsplan für den südlichen Babelsberger Park vor, der Baugrenzen für die Möglichkeit der Errichtung eines neuen Funktionsgebäudes definierte. Die SWP beauftragte in Folge ein Architekturbüro mit der Erstellung einer Projektstudie. Nach Stellungnahmen der SPSG und des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde die Projektstudie in mehreren Schritten angepasst, um die gartendenkmalpflegerischen Vorgaben bei Wahrung der Funktionsfähigkeit des Strandbades und des PSSC zu erfüllen. Die abgestimmte Projektstudie ist verbindliche Anlage der Verwaltungsvereinbarung und des Grundstückstauschvertrages.

Nach der grundsätzlichen Einigung über ein neues Bebauungskonzept, bestimmter Verfahrensgrundsätze und einer Grundidee zum Tausch der Grundstücksflächen nahmen die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten, die Stadtwerke Potsdam GmbH und die Landeshauptstadt Potsdam Verhandlungen zur Ausformulierung einer Verwaltungsvereinbarung und eines Grundstückstauschvertrages auf.

Parallel bemühte sich die LHP um die Klärung einer Zwischenlösung für den PSSC, da die SPSP beabsichtigt, das heute vom Verein genutzte Gebäude vollständig abzutragen bevor der Neubau eines Funktionsgebäudes errichtet wird. Im Rahmen der Definition der Anforderungen des Vereins an eine Zwischenlösung und der Klärung baurechtlicher Möglichkeiten wurde dem Verein durch die LHP und die SWP angeboten, Container auf dem Gelände des Strandbades für die Zeit der Abriss- und Bauphase zu errichten.

zu 1) Verwaltungsvereinbarung gemäß Anlage A

Die Verwaltungsvereinbarung zwischen der LHP, der SPSP und der SWP definiert die zwischen den Beteiligten abgestimmten Grundsätze zur Neuordnung der Flächen im Babelsberger Park. Sie beschreibt die notwendigen Vereinbarungen zur Zwischenlösung für den PSSC und das Strandbad, zum Neubau des Funktionsgebäudes und zum Betrieb des zukünftigen Strandbades sowie im Fall einer Aufgabe der Badestelle durch die LHP.

§ 1 Flächentausch

Es wird auf den Grundstückstauschvertrag verwiesen, der Anlage der Verwaltungsvereinbarung ist. Sollten sich hinsichtlich des Grundstückstausches Wertdifferenzen ergeben, soll der Wertausgleich vorrangig durch Grundstücksübertragungen zwischen Stadt und Stiftung erfolgen, erst nachrangig durch den vereinbarten Wertausgleich der Vertragspartner des Grundstückstauschvertrages.

§ 2 Zwischenlösung

Die Zwischenlösung soll die Funktionsfähigkeit des Strandbades und des PSSC vor Ort während der Abriss- und Bauarbeiten sicherstellen. Die SPSP wird dem PSSC eine Fläche im Vorgelände des Babelsberger Parks zur Ausübung des Sports zur Verfügung stellen und den Zugang zur Steganlage ermöglichen, solange ihr dafür keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Da die Mediierschließung des Strandbades über ein Leitungsnetz der SPSP erfolgt, werden Anschlusspunkte außerhalb der Abrissflächen durch die SPSP der SWP benannt. Der Fahrzeugverkehr während der Abriss- und Bauphase zum Strandbad wird geregelt.

§ 3 Neubau eines Funktionsgebäudes

Es wird auf die Projektstudie sowie den gartendenkmalpflegerischen Bindungsplan verwiesen, die Anlagen der Verwaltungsvereinbarung sind und damit Grundlage für die Errichtung des Neubaus. Als konkretisierende Vorgaben an die weitere Planung werden Höhe und Größe des Neubaus definiert. Die SWP verpflichtet sich zur Errichtung des Neubaus bis zum 30.04.2023. Ergänzend werden Vereinbarungen getroffen zur Abstimmung der äußeren Gestalt mit der SPSP, zur Umfriedung und Zuwegung.

§ 4 Denkmalpflegerische Maßnahmen

Die SPSP verpflichtet sich, nach Vollzug des Grundstückstauschs gartendenkmalpflegerische Maßnahmen im Umfeld des neu zugeschnittenen Strandbadgeländes vorzunehmen.

Außerdem ist verabredet, dass SPSP und LHP ab der Badesaison 2020 gemeinsame Anstrengungen unternehmen, um das wilde Baden im Park außerhalb des Strandbades zu unterbinden. Konkrete Maßnahmen bleiben weiteren Gesprächen vorbehalten.

§ 5 Betrieb des zukünftigen Strandbades

Für den Zeitraum nach Inbetriebnahme des neuen Funktionsgebäudes wird vereinbart, dass die SWP die SPSG über die Absicht zu baulichen Veränderungen rechtzeitig informiert und Werbeanlagen, die in den Park hineinwirken, mit der SPSG abstimmt. Die Lagerung von Booten auf den Tauschflächen, die die SPSG an die SWP überträgt, wird ausgeschlossen.

§ 6 Aufgabe der Badestelle durch die LHP

Sollte die LHP die Badestelle aufgeben, wird vereinbart, dass LHP und SPSG Verhandlungen über eine Übertragung der zuvor getauschten Grundstücke in das Eigentum der SPSG aufnehmen. Ziel ist es, diese Grundstücke dann wieder dem Park Babelsberg zuzuführen.

§ 7 Wirksamkeit der Vereinbarung

Enthält die Zustimmungsvorbehalte der zuständigen Gremien.

§ 8 Anlagen

Die aufgeführten Anlagen sind integraler Bestandteil der Verwaltungsvereinbarung.

zu 2) Grundstückstauschvertrag gemäß Anlage B

Der Grundstückstauschvertrag zwischen der SPSG und der SWP überführt Regelungen der Verwaltungsvereinbarung in ein privatrechtliches Vertragsverhältnis und regelt den konkreten Tausch der angegebenen Flurstücksflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Die SPSG überträgt an die SWP Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 7.648 m². Die SWP überträgt an die SPSG Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 6.989 m². Die Übertragung erfolgt frei von Grundbuchlasten.

Der Wert der Tauschgrundstücke wird durch einen gemeinsam bestellten Gutachter ermittelt. Wird der Ausgleich nicht durch §1 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung erzielt, erhält diejenige Vertragspartei, deren Tauschgrundstücke einen niedrigeren Wert haben, einen Wertausgleich ausgezahlt.

Die Teilflächen werden übertragen, wenn die Bestandsgebäude zurückgebaut sind. Dazu gehen beide Vertragspartner eine Rückbauverpflichtung ein. Der Besitz- und Lastenübergang erfolgt für die heute im Eigentum der SPSG stehenden Flächen am Tag der Inbetriebnahme des neuen Funktionsgebäudes und für die heute im Eigentum der SWP stehenden Flächen nach Abschluss des Rückbaus der alten Strandbadgebäude.

Allgemeiner Hinweis:

Auf die doppelte Ausreichung von Anlagen der Vertragstexte wird verzichtet.

Verwaltungsvereinbarung

die Landeshauptstadt Potsdam
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Mike Schubert und die Beigeordnete für Bildung,
Kultur und Sport, Frau Noosha Aubel

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg
vertreten durch den Generaldirektor, Herrn Prof. Dr. Christoph Martin Vogtherr und (...)

- nachfolgend „**Stiftung**“ genannt –

und

die Stadtwerke Potsdam GmbH
vertreten durch Ihre Geschäftsführung Frau Sophia Eltrop und Herr Jörn-Michael Westphal

-nachfolgend „**SWP**“ genannt-

-gemeinsam nachfolgend „**Vertragspartner**“ genannt-

schließen folgende Vereinbarung über die Neuordnung von Grundstücksflächen im
Babelsberger Park:

Präambel

Im Zuge der Vermögenszuordnung nach der deutschen Wiedervereinigung wurden durch Gerichtsurteil Flächen im Babelsberger Park sowohl der Stadt als auch der Stiftung zugeordnet. Die Stadt hat ihre Flächen (Teilfläche des Flurstücks 28 der Flur 20 und Flurstück 192 der Flur 19) inzwischen an die SWP zum Zweck der Betreibung des Strandbades Park Babelsberg (im weiteren „Strandbad“) übertragen. Das Strandbad wird seit der Zeit vor der Vermögenszuordnung auch auf Flächen betrieben, die dem Eigentum der Stiftung zugeordnet wurden (Teilfläche des Flurstück 20/1 der Flur 20).

Neben der Gewährleistung des Strandbadbetriebes im Park Babelsberg verfolgt die Stadt auch die Sicherung der Vereinsarbeit des Potsdamer Seesportclub e.V. (PSSC), der Nutzer des alten GST-Geländes neben dem Gelände des Strandbades (Flurstück 1/1 der Flur 19) ist und das im Eigentum der Stiftung steht. Der Nutzungsvertrag mit der Stiftung für dieses Gelände lief am 31.12.2017 aus. Die Stiftung hat dem Potsdamer Seesportclub e.V. das Angebot unterbreitet, diesen bis zum 31.12.2019 zu verlängern.

Der Babelsberger Park ist ein eingetragenes Denkmal und Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“. Er ist zudem durch die Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft von 1996 geschützt. Die betroffenen Flächen sind integraler Bestandteil des Parks Babelsberg. Die Stiftung hat für den Babelsberger Park ein gartendenkmalpflegerisches Leitbild entwickelt, das eine Verschiebung des Strandbades nach Südwesten in Richtung Parkeingang vorsieht.

Die auf dem derzeitigen Gelände des Strandbades und dem alten GST-Gelände vorhandenen Gebäude sollen abgetragen und die historische Parkstruktur wiederhergestellt werden.

Die Stiftung hat aus dem Leitbild einen denkmalpflegerischen Bindungsplan für die Verortung eines neuen Funktionsgebäudes entwickelt, der den Plänen der Stadt und der SWP für einen Neubau als Richtschnur dienen soll.

Die SWP verfolgt das Ziel, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse erforderliche Neuordnung des Strandbadbetriebes mit den geringsten Einschränkungen für den Badbetrieb und einer Verbesserung der Erschließungssituation sowie des Besucherservices zu verbinden.

Ziel dieser Vereinbarung ist, eine Bereinigung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse herbeizuführen und dabei die vorbeschriebenen Interessen der Vertragspartner ausgewogen zu berücksichtigen.

§ 1 Flächentausch

- 1) Die SWP und die Stiftung vereinbaren den Abschluss des als Anlage 1 beigefügten Grundstückstauschvertrages, der wesentlicher Bestandteil dieser Vereinbarung ist.
- 2) Soweit sich durch den Vollzug des Grundstückstausches nach Abs. 1 Differenzen hinsichtlich der Größe der Tauschobjekte ergeben, vereinbaren die Vertragspartner des Grundstückstauschvertrages eine Kompensation. Diese soll vorrangig durch Grundstücksübertragungen zwischen der Stadt und der Stiftung erfolgen und erst nachrangig über den in der Anlage 1 vereinbarten Wertausgleich. Im Falle einer Übertragung von Grundstücken zur Kompensation bedarf diese der nochmaligen Zustimmung der zuständigen Gremien der Stadt.

§ 2 Zwischenlösung bis zur Fertigstellung des neuen Funktionsgebäudes

- 1) Die Stiftung stellt dem Verein längstens bis zum Einzug in den Neubau des Funktionsgebäudes der SWP eine 1000 m² große Freifläche in Ufernähe (Lageplan Anlage 4) zur Verfügung.
- 2) Die Stiftung wird die Baustelleinrichtung für den Abriss des Bestandsgebäudes vor Ort so aufstellen, dass der Zugang zur Steganlage im Zuge der Baumaßnahmen für den Potsdamer Seesportclub e.V fußläufig gewährleistet ist. Diese Zusage erfolgt unter der Bedingung, dass der PSSC der Stiftung die dadurch entstehenden Mehrkosten erstattet und die Baustellenabsicherung, insbesondere der Schutz unbeteiligter Personen, sichergestellt werden kann.
- 3) Die Versorgung des Strandbades mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird bis zur Inbetriebnahme des Neubaus des Funktionsgebäudes über das Mediennetz der Stiftung erfolgen. Die Anschlusspunkte befinden sich dabei außerhalb der Flächen, auf denen die Abrissarbeiten erfolgen. Anfallende Anschlusskosten trägt die SWP.
- 4) Der für den Betrieb des Strandbades notwendige Fahrzeugverkehr (Mitarbeiter Strandbad/Lieferanten/Feuerwehr) erfolgt während der Baumaßnahmen ab Mühlentor über den Ökonomieweg und den Schotterweg entlang der heutigen Strandbadgrenze.
- 5) Die Erschließung der Baustellen durch Baufahrzeuge muss über die Straße Park Babelsberg/Schwarzer Weg erfolgen.

§ 3 Neubau eines Funktionsgebäudes für das Strandbad

- 1) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die in der Anlage 3 zu dieser Vereinbarung beigefügte Projektstudie vom 23.07.2019 sowie der in der Anlage 2 zu dieser Vereinbarung beigefügte denkmalpflegerische Bindungsplan vom 04.04.2018 bei der Verlagerung des Strandbades umgesetzt werden sollen. Sie sind sich weiterhin darüber einig, dass das Funktionsgebäude maximal 1.005 qm Bruttogeschossfläche (bebaute Fläche) zuzüglich 325 qm überdachte Fläche für die Raumumschließung der beiden Gebäudekörper umfassen darf, eingeschossig sein muss und eine Bauhöhe von höchstens 3,6 m bei maximal 35 m NHN (Normalhöhennull) sowie keine vertikale Betonung haben darf. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass diese Absprachen erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren nicht ersetzen.
- 2) Die SWP wird unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagen 2 und 3, bis zum 30.04.2023 ein neues Funktionsgebäude für das Strandbad zu errichten, in dem auch Räume vorhanden sind, die die SWP an den Potsdamer Seesportclub e.V. langfristig vermietet.
- 3) Die SWP wird beim äußeren Erscheinungsbild des Funktionsgebäudes, zum Beispiel bei der Materialität und Farbigkeit, sowie bei der Gestaltung der Außenanlagen und der Einfriedung die denkmalfachlichen Auflagen der Stiftung berücksichtigen.
- 4) Die Stadtwerke werden das Grundstück des Strandbades parkseitig vollständig umfrieden. Der Eingang wird an der gepflasterten Zuwegung vom Schwarzen Weg aus neben dem Havelhaus eingerichtet. Ein Tor allein für den 2. Rettungsweg wird am Drive am Abzweig des Weges zum Kutscherhaus eingebaut. Die Kosten für die vollständige Umfriedung und das Tor für den zweiten Rettungsweg am Drive werden zwischen der Stiftung und der SWP geteilt. Dabei übernimmt die Stiftung den Anteil der Kosten, der für die parkseitige Umzäunung inklusive Zufahrtstor zum Anschlusspunkt Zaun am Haupteingang (Lageplan Anlage 5) entsteht.
- 5) Vor dem Hintergrund, dass das Grundstück der Stiftung beräumt an die SWP zur Errichtung des Funktionsgebäudes am 31.12.2020 übergeben werden soll, nehmen die Vertragspartner nach Abschluss dieser Vereinbarung umgehend Gespräche über einen konkreten Ablaufplan auf, der Neubau, Umzüge und Rückbaumaßnahmen in zeitlicher Abfolge darstellt.

§ 4 Denkmalpflegerische Maßnahmen

- 1) Die Stiftung wird nach Vollzug des Grundstückstauschs gartendenkmalpflegerische Maßnahmen im Umfeld des neu zugeschnittenen Strandbadgeländes vornehmen und den historischen Drive wieder anlegen.
- 2) *Die Stiftung und die Stadt werden ab der Badesaison 2020 Gespräche darüber beginnen, wie mit gemeinsamen Anstrengungen dem wilden Baden im Park außerhalb des Strandbades entgegengewirkt werden kann.*

§ 5 Betrieb des zukünftigen Strandbades

- 1) Beabsichtigen die SWP, Veränderungen am Baukörper des neuen Funktionsgebäudes oder am Freiflächenkonzept aus der Studie vom 23.07.2019 vorzunehmen, werden sie vor Beauftragung von Veränderungen rechtzeitig die Stiftung beteiligen. Unbenommen bleibt dabei die Beteiligung bei öffentlich-rechtlichen Verfahren. Mögliche Einwendungen teilt die Stiftung innerhalb von 1 Monat nach deren Kenntnis von der beabsichtigten Veränderung mit. Die SWP wird die Einwendungen und Vorschläge der Stiftung prüfen und bei der Umsetzung der Maßnahmen in Ihrer Entscheidung einbeziehen.
- 2) Alle Werbemaßnahmen, die optisch in den Park hineinwirken, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stiftung. Die Stiftung wird das Strandbad der SWP kostenlos in ihr Wegeleitsystem aufnehmen.
- 3) Die SWP trägt dafür Sorge, dass eine Winterlagerung von Booten des Potsdamer Seesportclub e.V auf den ihr von der Stiftung übertragenen Freiflächen (Tauschflächen) nicht stattfindet und wird hierzu im Nutzungsvertrag mit dem Potsdamer Seesportclub eine verbindliche Regelung treffen.

§ 6 Aufgabe der Badestelle durch die Stadt

Für den Fall, dass die Stadt die Badestelle am derzeitige Standort des Strandbades Babelsberg aufgeben wird, wollen Stadt und Stiftung Verhandlungen über eine Übertragung dieser Grundstücke in das Eigentum der Stiftung aufnehmen. Ziel ist es, diese Grundstücke wieder dem Park Babelsberg zuzuführen. Die Stadt wird die Stiftung rechtzeitig über die Aufgabe des Standortes informieren.

§ 7 Wirksamkeit der Vereinbarung

Diese Verwaltungsvereinbarung wird erst wirksam mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt, der Gesellschafterversammlung der SWP, des Stiftungsrates der Stiftung und mit der Beurkundung des Grundstückstauschvertrages zwischen der Stiftung und der SWP.

§ 8 Anlagen

Bestandteil dieser Vereinbarung sind:

Grundstückstauschvertrag	Anlage 1
Projektstudie vom 23.07.2019	Anlage 3
denkmalpflegerischer Bindungsplan vom 04.04.2018	Anlage 2
Lageplan Zwischenlösung	Anlage 4
Lageplan Zaun	Anlage 5

Potsdam, den

für die Stadt

Mike Schubert

Noosha Aubel

für die Stiftung

Prof. Dr. Christoph Martin Vogtherr

(...)

für die SWP

Sophia Eltrop

Jörn-Michael Westphal

Die Stiftung hat für den Babelsberger Park ein gartendenkmalpflegerisches Leitbild entwickelt, das eine Verschiebung des Strandbades nach Südwesten in Richtung Parkeingang vorsieht. Die auf dem derzeitigen Gelände des Strandbades und dem alten GST-Gelände vorhandenen Gebäude sollen abgetragen und die historische Parkstruktur wiederhergestellt werden. Für die Stadtwerke Potsdam kommt es damit zu der lang angestrebten Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Besucherservice. Aus dem Leitbild wurde ein denkmalpflegerischer Bindungsplan für die Verortung eines neuen Funktionsgebäudes für das Strandbad entwickelt, der den Plänen der Stadtwerke Potsdam als verbindlicher Planungsrahmen dient.

Die Umsetzung des denkmalpflegerischen Leitbildes erfordert eine Bereinigung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse. Durch einen Flächentausch wollen die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam die bestehende Schädigung dieses Parkbereiches verringern und den Betrieb des Strandbades sichern.

Soweit mit der Nutzung der Flächen auch und insbesondere die Stiftung als Untere Denkmalschutzbehörde angesprochen ist, ist den Vertragsparteien bekannt, dass die öffentlich-rechtlichen Aspekte Gegenstand einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, den Stadtwerken Potsdam und der Stiftung ist.

§ 1 Grundbuchstand

1. Der Notar hat das elektronische Grundbuch am _____ eingesehen. Danach stellt sich die Grundbuchlage folgendermaßen dar:

a) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 5228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 27, Flur 21, Flurstück 20/1, Park, Babelsberger Park mit einer Größe von 345.565 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

b) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 5228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 36, Flur 19, Flurstück 167, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 4.298 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

c) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 4228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 1/1, Gebäude- und Freifläche, An der Havel mit einer Größe von 8.306 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

d) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12430

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 193, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 123.512 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

e) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12431

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 192, Erholungsfläche, Park Babelsberg Strandbad Babelsberg mit einer Größe 12.552 m²

Abteilung I: Stadtwerke Potsdam GmbH mit Sitz in Potsdam

Abteilung II: lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung ausschließlich auf das Betreiben eines Strandbades) für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 23.06.2010.

Lfd. Nr. 2, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23.06.2010.

Abteilung III: keine Eintragungen

f) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12432

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 20, Flurstück 28, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 4.328 m²

Abteilung I: Stadtwerke Potsdam GmbH mit Sitz in Potsdam

Abteilung II: lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung ausschließlich auf das Betreiben eines Strandbades) für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 23.06.2010.

Lfd. Nr. 2, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23.06.2010.

Abteilung III: keine Eintragungen

2. Die Grundstücke sind teilweise bebaut und befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Sie sind integraler Bestandteil des Denkmals Park Babelsberg.

§ 2 Tauschgegenstand

Tauschgegenstand dieses Vertrages sind die noch zu vermessenden Teilflächen der in § 1 Abs. 1 näher bezeichneten Grundstücke, wie sie in dem dieser Urkunde beigefügten maßstabsgetreuen Lageplan schraffiert und mit den Eckpunkten A bis AA gekennzeichnet sind. Der Lageplan, der als Anlage 1 zu dieser Urkunde genommen wird, wurde zwischen der Stiftung und den Stadtwerken Potsdam abgestimmt und wird von ihnen genehmigt. Die so gekennzeichneten Teilflächen werden nachfolgend „Tauschgrundstücke“ genannt.

Die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam werden die Vermessung der Tauschgrundstücke unverzüglich in Auftrag geben. Die mit der Vermessung verbundenen Kosten tragen die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam je zur Hälfte.

§ 3 Tausch

1. Die Stiftung überträgt an die Stadtwerke Potsdam noch zu vermessende und durch die Eckpunkte F-G-H-I und P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-AA gekennzeichneten Teilflächen der in § 1 Abs. 1 a-d bezeichneten Grundstücke mit einer Größe von ca. 7.648 m² zu Alleineigentum mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.
2. Dafür übertragen die Stadtwerke Potsdam an die Stiftung noch zu vermessende und durch die Eckpunkte A-B-C-D-E-F und H-J-K-L-M-N-O-P gekennzeichnete Teilflächen der in § 1 Abs.1 e-f bezeichneten Grundstücke mit einer Größe von ca. 6.989 m² zu Alleineigentum mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.

§ 4 Freistellung von Grundbuchbelastungen

Die Eigentumsübertragungen erfolgen jeweils frei von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen. Die Vertragsparteien stimmen demgemäß zu, dass alle Belastungen auf den

Tauschgrundstücken durch Löschung beseitigt werden und bewilligen und beantragen entsprechenden Grundbuchvollzug.

§ 5 Ausgleichszahlung

Die Vertragsparteien werden gemeinsam einen öffentlich bestellten Gutachter beauftragen, der die Tauschgrundstücke zum Zwecke des Wertausgleichs bewertet. Bei der Wertermittlung sind insbesondere folgende wertbeeinflussende Faktoren zu berücksichtigen: Größe, Zuschnitt und Lage der Grundstücke, Grundbuchstand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Erschließungszustand. Die Vertragsparteien erkennen die Wertermittlung an und verzichten auf den Rechtsweg.

Die Kosten der Wertermittlung tragen die Stiftung und die Stadtwerke je zur Hälfte. Die Partei, deren Tauschgrundstücke einen niedrigeren Wert haben, verpflichtet sich zur Zahlung eines Wertausgleichs an die Partei, deren Tauschgrundstücke einen höheren Wert haben. Die Höhe des Wertausgleichs ergibt sich aus der Differenz der ermittelten Grundstückswerte. Der Ausgleichsbetrag ist fällig (Kontogutschrift) innerhalb von 6 Wochen nach Zugang des Wertermittlungsgutachtens.

§ 6 Rückbauverpflichtung

1. Die Stiftung verpflichtet sich, die auf ihren Tauschgrundstücken befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Medienzuführung bis spätestens zum 31.12.2020 auf ihre Kosten zurückzubauen, d.h. abzureißen und zu entsorgen.
2. Die Stadtwerke Potsdam verpflichten sich, die auf ihren Tauschgrundstücken befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Medienzuführung unverzüglich nach Inbetriebnahme des Neubaus auf der Tauschfläche auf ihre Kosten zurückzubauen, d. h. abzureißen und zu entsorgen.

§ 7 Gewährleistung

1. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich auf den Tauschgrundstücken Kampfmittel aus der Kriegszeit befinden könnten. Sie verpflichten sich, noch vor Übergabe auf ihre Kosten für die Kampfmittelfreiheit ihrer Tauschflächen zu sorgen bzw. eine entspre-

chende Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzulegen. Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen mit Ausnahme der möglichen Kampfmittelbelastung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nichts bekannt ist. Eigene Untersuchungen und Nachforschungen haben sie jedoch nicht durchgeführt.

2. Die Vertragsparteien leisten dafür Gewähr, dass die jeweiligen Tauschgrundstücke frei von im Grundbuch in Abt. II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen übertragen werden.
3. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die jeweiligen Tauschgrundstücke miet- und pachtfrei und ohne irgendwelche anderen Rechte Dritter zur Nutzung daran zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu übergeben.

§ 8 Besitz- und Lastenübergang

1. Der Besitz der Tauschgrundstücke sowie die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten sowie die allgemeine Verkehrssicherungspflicht gehen
 - a) für die Tauschgrundstücke gem. § 1 Abs. 1 a)-d) am Tag der Inbetriebnahme des neuen Funktionsgebäudes
 - b) für die Tauschgrundstücke gem. § 1 Abs. 1 e)- f) am Tag nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen

auf den jeweiligen Übertragungsempfänger über. Der Zeitpunkt des jeweiligen Besitz- und Lastenübergangs ist zu a) von der Stiftung und zu b) von der Stadtwerke Potsdam in einem Übergabeprotokoll zu dokumentieren.

2. Bei der Übergabe nach Abs. 1 übergeben die Vertragsparteien sich gegenseitig sämtliche Grundstücksunterlagen zumindest in Kopie, soweit sie solche in Besitz haben.

§ 9 Neubau eines Funktionsgebäudes

1. Die Stadtwerke Potsdam beabsichtigen, auf den ihr von der Stiftung übertragenen Teilflächen ein neues Funktionsgebäude für das Strandbad Babelsberg zu errichten. Die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam sind sich einig, dass der Neubau nur in den im

denkmalpflegerischen Bindungsplan vom 04.04.2018 festgelegten Grenzen errichtet werden darf. Sie sind sich weiterhin einig, dass das Funktionsgebäude maximal 1.005 qm Bruttogeschossfläche (bebaute Fläche) zuzüglich 325 qm überdachte Fläche für die Raumumschließung der beiden Gebäudekörper umfassen darf, eingeschossig sein muss und eine Bauhöhe von höchstens 3,6 m bei maximal 35 m NHN (Normalhöhen-null) sowie keine vertikale Betonung haben darf.

Das äußere Erscheinungsbild des neuen Gebäudes, wie die Materialität und Farbigkeit sowie die Gestaltung der Außenanlagen stimmen die Stadtwerke Potsdam mit der Stiftung ab.

Der denkmalpflegerische Bindungsplan, Bereich Strandbad, Vorbereitung Verortung Funktionsgebäude vom 04.04.2018 wird als Anlage 2 und die Projektstudie vom 23.07.2019 wird als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommen.

2. Die Erschließung des Neubaus mit Medien sowie für den Lieferverkehr, die Entsorgung und für die Mitarbeiter und Besucher des Strandbades erfolgt über die Straße Am Park Babelsberg und den Parkeingang am Havelhaus. Die Erschließung für Rettungsfahrzeuge im Notfall erfolgt über den Parkweg vom Mühlentor.
3. Zur Feststellung der genauen Lage und Anzahl der PKW-Stellplätze, der Fahrradabstellanlage, der Flächen für Entsorgung und sonstige technische Anlagen werden die Stadtwerke Potsdam ein Freiflächenkonzept auf Grundlage der Projektstudie erstellen, das im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens der Zustimmung der Stiftung bedarf.
4. Die Versorgung des Strandbades mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird bis zur Inbetriebnahme des Neubaus des Funktionsgebäudes über das Mediennetz der Stiftung erfolgen. Die Anschlusspunkte befinden sich dabei außerhalb der Flächen, auf denen die Abrissarbeiten erfolgen. Anfallende Anschlusskosten trägt die SWP.
5. Der für den Betrieb des Strandbades notwendige Fahrzeugverkehr (Mitarbeiter Strandbad/Lieferanten/Feuerwehr) erfolgt während der Baumaßnahmen ab Mühlentor über den Ökonomieweg und den Schotterweg entlang der heutigen Strandbadgrenze.
6. Die Erschließung der Baustellen durch Baufahrzeuge muss über die Straße Park Babelsberg/Schwarzer Weg erfolgen.

§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1. Die Stiftung räumt hiermit den Stadtwerken Potsdam für die Dauer des Betriebes des Strandbades das Recht ein, die Flurstücke 167 und 193 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg, jederzeit zu begehen und, soweit für den Betrieb des Strandbades notwendig, mit Fahrzeugen zu befahren. Die Stiftung ist zur Mitbenutzung berechtigt. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist in dem dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügten Lageplan gelb gekennzeichnet. Die Stadtwerke Potsdam übernehmen auf ihre Kosten die Verpflichtung zur Unterhaltung und Instandsetzung des Weges sowie die Verkehrssicherungspflicht. Die Stadtwerke Potsdam dürfen das belastete Grundstück zur Unterhaltung und Instandsetzung des Weges sowie zur Behebung von Schäden jederzeit betreten und aufgraben lassen. Dabei auftretende Schäden sind unverzüglich zu beheben und gegebenenfalls in Geld zu entschädigen. Zur Sicherung des vorstehend eingeräumten Rechts bestellt die Stiftung zugunsten der Stadtwerke Potsdam eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.
2. Die Stiftung räumt den Stadtwerken Potsdam für Dauer des Betriebes des Strandbades das Recht ein, die Flurstücke 5, 6, 22/2, 25/3, 165, 167 und 193 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg, zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu benutzen. Die Ausübungsfläche der Dienstbarkeit ist in dem dieser Urkunde als Anlage 5 beigefügten Lageplan blau gekennzeichnet. Auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche dürfen für die Dauer des Bestehens dieses Leitungsrechts von der Stiftung keine Gebäude oder Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können.

Die Stadtwerke Potsdam sind verpflichtet, nach Beendigung der Bauarbeiten den ursprünglichen Zustand der dienstbarkeitsbelasteten Fläche wiederherzustellen, insbesondere sämtliche Aufschüttungen zu beseitigen. Vor Beginn und nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Zustand protokollarisch festzuhalten.

Die Stadtwerke Potsdam sind ferner verpflichtet, die verlegten Leitungen zu unterhalten und in einem guten Zustand zu erhalten. Den Stadtwerken Potsdam obliegt insoweit die Verkehrssicherungspflicht.

Alle im Zusammenhang mit der Verlegung, dem Betrieb, der Unterhaltung, der Instandsetzung sowie der ordnungsgemäßen Verkehrssicherung der Leitungen entstehenden Kosten sind von den Stadtwerken Potsdam zu tragen.

Zur Sicherung des vorstehend eingeräumten Leitungsrechts bestellt die Stiftung zugunsten der Stadtwerke Potsdam eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Erlischt die Dienstbarkeit, sind die Stadtwerke Potsdam verpflichtet, die von ihr im Wege der Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verlegten Leitungen auf eigene Kosten zu entfernen.

§ 11 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Dies gilt nicht für die Kosten

- der Löschung von Belastungen im Grundbuch; diese Kosten trägt jeweils diejenige Vertragspartei, deren Belastungen von der anderen Vertragspartei nicht übernommen werden.
- der Bewilligung und Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gemäß § 10; diese Kosten tragen die Stadtwerke Potsdam.

§ 12 Teilunwirksamkeit und Lücken, Schriftform

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll das die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken.
2. Änderungen dieses Vertrages – einschließlich dieser Schriftformklausel.- bedürfen der Schriftform, sofern nicht zwingend die Beurkundung vorgeschrieben ist.

§ 13 Aufschiebende Bedingung

Die Wirksamkeit dieses Grundstückstauschvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stiftungsrat der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Potsdam dem Grundstückstauschvertrag zustimmen. Die aufschiebende Bedingung gilt als eingetreten, wenn dem Notar die schriftlichen Zustimmungserklärungen des Stiftungsrates und der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Potsdam vorliegen.

§ 14 Grundbucheklärungen

1. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen jeweils die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung gem. § 883 BGB zugunsten des jeweiligen Eigentümers ohne weitere Voraussetzungen an nächstfolgender Rangstelle. Der jeweilige Eigentümer bewilligt, seine Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.
2. Die Vertragsparteien sind über den vereinbarten Eigentumsübergang an den getauschten Grundstücken jeweils vom Übertragenden auf den Empfänger in dem angegebenen Verhältnis einig und bewilligen und beantragen, den jeweiligen Eigentumsübergang gemäß dieser Auflassung dergestalt in die Grundbücher einzutragen, dass keine Eintragung ohne die andere erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO).
3. Zur Sicherung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 10 Abs. 1 bewilligt und beantragt die Stiftung als Eigentümerin des dienenden Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Wege- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Potsdam und zu Lasten des dienenden Grundstücks an nächst offener Rangstelle mit dem in § 10 Abs. 1 im Einzelnen dargelegten Inhalt.
4. Zur Sicherung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 10 Abs. 2 bewilligt und beantragt die Stiftung als Eigentümerin des dienenden Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Potsdam und zu Lasten des dienenden Grundstücks an nächst offener Rangstelle mit dem in § 10 Abs. 2 im Einzelnen dargelegten Inhalt.

5. Die Vertragsparteien stimmen der Löschung aller nicht übernommenen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs zu und bewilligen die Löschung.

§ 15 Auftrag an den Notar

Der Notar wird übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst nach ausdrücklicher schriftlicher Aufforderung durch die Vertragsparteien zu bewilligen und zu beantragen.

§ 16 Vollmacht auf die Notariatsfachangestellten

Die Beteiligten beauftragen den beurkundenden Notar, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderliche Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen die Notariatsangestellten und zwar jeweils für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu erklären, die auf Beanstandungen des Grundbuchamtes oder zur beabsichtigten Durchführung dieses Vertrages erforderlich werden. Die Notariatsangestellten sind insbesondere bevollmächtigt, Messungsanerkennungen und Identitätserklärungen abzugeben, Auflassungen zu erklären, Rangbestimmungen zutreffen und Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis wird der Notar angewiesen, sicherzustellen, dass von der Vollmacht nur nach Abstimmung mit den Vertragsparteien Gebrauch gemacht wird. Nach außen ist die Vollmacht unbeschränkt. Bei der Abgabe von Erklärungen sind die Notariatsangestellten von der persönlichen Haftung befreit.

§ 17 Ermächtigung

1. Unbeschadet der Regelung zum Besitzübergang gemäß § 8 ermächtigt die Stiftung die Stadtwerke Potsdam im eigenen Namen sowie auf eigene Kosten und eigenes Risiko zur Durchführung des Bauvorhabens gemäß § 9. Zu diesem Zweck sind die Stadtwerke Potsdam und ihre Verrichtungs- oder Erfüllungsgehilfen ermächtigt, die Tausch-

grundstücke der Stiftung zu betreten, um dort Vermessungen und Bodenuntersuchungen durchzuführen, bei den zuständigen Baubehörden die Grundstücke betreffende Auskünfte einzuholen, Bau- und Förderanträge zu stellen und das Funktionsgebäude zu errichten.

2. Die Stadtwerke Potsdam verpflichten sich, während der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens für die ordnungsgemäße Sicherung der Grundstücke zu sorgen. Ihr obliegen insofern während der Baumaßnahmen, einschließlich der bauvorbereitenden Maßnahmen, die Verkehrssicherungspflicht.
3. Für Schäden, die im Zusammenhang mit Handlungen im Rahmen dieser Ermächtigung stehen, übernehmen die Stadtwerke Potsdam in vollem Umfang die Haftung gegenüber der Stiftung und Dritten. Dies schließt auch Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit mit ein. Die Stadtwerke Potsdam stellen die Stiftung im Falle der etwaigen Inanspruchnahme Dritter wegen solcher Schäden, z. B. wegen unzureichender Sicherung der Grundstücke, frei.
4. Die Handlungen im Rahmen dieser Ermächtigung durch die Stadtwerke Potsdam bzw. deren beauftragte Dritte erfolgen ausschließlich auf eigene Kosten der Stadtwerke Potsdam bzw. der von ihr Beauftragten. Eine diesbezügliche Inanspruchnahme der Stiftung z. B. auf Kostenerstattung oder Ersatz wegen nutzlos gewordener Aufwendungen, ist, insbesondere auch im Falle des Scheiterns des Grundstückstauschs, sofern die Stiftung das Scheitern nicht zu vertreten hat, ausgeschlossen. Im Falle eines Scheiterns des Grundstückstauschvertrages sind etwaige von den Stadtwerken bereits durchgeführte bauliche Maßnahmen auf den Tauschflächen gem. § 1 Abs. 1 a) - d) rückgängig zu machen.
5. Die Ermächtigung gilt ab dem 01.01.2021 und erlischt mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf die Stadtwerke Potsdam.

§ 18 Belehrungen durch den Notar

.....

Die Stiftung hat für den Babelsberger Park ein gartendenkmalpflegerisches Leitbild entwickelt, das eine Verschiebung des Strandbades nach Südwesten in Richtung Parkeingang vorsieht. Die auf dem derzeitigen Gelände des Strandbades und dem alten GST-Gelände vorhandenen Gebäude sollen abgetragen und die historische Parkstruktur wiederhergestellt werden. Für die Stadtwerke Potsdam kommt es damit zu der lang angestrebten Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Besucherservice. Aus dem Leitbild wurde ein denkmalpflegerischer Bindungsplan für die Verortung eines neuen Funktionsgebäudes für das Strandbad entwickelt, der den Plänen der Stadtwerke Potsdam als verbindlicher Planungsrahmen dient.

Die Umsetzung des denkmalpflegerischen Leitbildes erfordert eine Bereinigung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse. Durch einen Flächentausch wollen die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam die bestehende Schädigung dieses Parkbereiches verringern und den Betrieb des Strandbades sichern.

Soweit mit der Nutzung der Flächen auch und insbesondere die Stiftung als Untere Denkmalschutzbehörde angesprochen ist, ist den Vertragsparteien bekannt, dass die öffentlich-rechtlichen Aspekte Gegenstand einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, den Stadtwerken Potsdam und der Stiftung ist.

§ 1 Grundbuchstand

1. Der Notar hat das elektronische Grundbuch am _____ eingesehen. Danach stellt sich die Grundbuchlage folgendermaßen dar:

a) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 5228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 27, Flur 21, Flurstück 20/1, Park, Babelsberger Park mit einer Größe von 345.565 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

b) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 5228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 36, Flur 19, Flurstück 167, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 4.298 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

c) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 4228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 1/1, Gebäude- und Freifläche, An der Havel mit einer Größe von 8.306 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

d) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12430

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 193, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 123.512 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

e) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12431

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 192, Erholungsfläche, Park Babelsberg Strandbad Babelsberg mit einer Größe 12.552 m²

Abteilung I: Stadtwerke Potsdam GmbH mit Sitz in Potsdam

Abteilung II: lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung ausschließlich auf das Betreiben eines Strandbades) für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 23.06.2010.

Lfd. Nr. 2, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23.06.2010.

Abteilung III: keine Eintragungen

f) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12432

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 20, Flurstück 28, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 4.328 m²

Abteilung I: Stadtwerke Potsdam GmbH mit Sitz in Potsdam

Abteilung II: lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung ausschließlich auf das Betreiben eines Strandbades) für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 23.06.2010.

Lfd. Nr. 2, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23.06.2010.

Abteilung III: keine Eintragungen

2. Die Grundstücke sind teilweise bebaut und befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Sie sind integraler Bestandteil des Denkmals Park Babelsberg.

§ 2 Tauschgegenstand

Tauschgegenstand dieses Vertrages sind die noch zu vermessenden Teilflächen der in § 1 Abs. 1 näher bezeichneten Grundstücke, wie sie in dem dieser Urkunde beigefügten maßstabsgetreuen Lageplan schraffiert und mit den Eckpunkten A bis AA gekennzeichnet sind. Der Lageplan, der als Anlage 1 zu dieser Urkunde genommen wird, wurde zwischen der Stiftung und den Stadtwerken Potsdam abgestimmt und wird von ihnen genehmigt. Die so gekennzeichneten Teilflächen werden nachfolgend „Tauschgrundstücke“ genannt.

Die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam werden die Vermessung der Tauschgrundstücke unverzüglich in Auftrag geben. Die mit der Vermessung verbundenen Kosten tragen die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam je zur Hälfte.

§ 3 Tausch

1. Die Stiftung überträgt an die Stadtwerke Potsdam noch zu vermessende und durch die Eckpunkte F-G-H-I und P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-AA gekennzeichneten Teilflächen der in § 1 Abs. 1 a-d bezeichneten Grundstücke mit einer Größe von ca. 7.648 m² zu Alleineigentum mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.
2. Dafür übertragen die Stadtwerke Potsdam an die Stiftung noch zu vermessende und durch die Eckpunkte A-B-C-D-E-F und H-J-K-L-M-N-O-P gekennzeichnete Teilflächen der in § 1 Abs.1 e-f bezeichneten Grundstücke mit einer Größe von ca. 6.989 m² zu Alleineigentum mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.

§ 4 Freistellung von Grundbuchbelastungen

Die Eigentumsübertragungen erfolgen jeweils frei von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen. Die Vertragsparteien stimmen demgemäß zu, dass alle Belastungen auf den

Tauschgrundstücken durch Löschung beseitigt werden und bewilligen und beantragen entsprechenden Grundbuchvollzug.

§ 5 Ausgleichszahlung

Die Vertragsparteien werden gemeinsam einen öffentlich bestellten Gutachter beauftragen, der die Tauschgrundstücke zum Zwecke des Wertausgleichs bewertet. Bei der Wertermittlung sind insbesondere folgende wertbeeinflussende Faktoren zu berücksichtigen: Größe, Zuschnitt und Lage der Grundstücke, Grundbuchstand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Erschließungszustand. Die Vertragsparteien erkennen die Wertermittlung an und verzichten auf den Rechtsweg.

Die Kosten der Wertermittlung tragen die Stiftung und die Stadtwerke je zur Hälfte. Die Partei, deren Tauschgrundstücke einen niedrigeren Wert haben, verpflichtet sich zur Zahlung eines Wertausgleichs an die Partei, deren Tauschgrundstücke einen höheren Wert haben. Die Höhe des Wertausgleichs ergibt sich aus der Differenz der ermittelten Grundstückswerte. Der Ausgleichsbetrag ist fällig (Kontogutschrift) innerhalb von 6 Wochen nach Zugang des Wertermittlungsgutachtens.

§ 6 Rückbauverpflichtung

1. Die Stiftung verpflichtet sich, die auf ihren Tauschgrundstücken befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Medienzuführung bis spätestens zum 31.12.2020 auf ihre Kosten zurückzubauen, d.h. abzureißen und zu entsorgen.
2. Die Stadtwerke Potsdam verpflichten sich, die auf ihren Tauschgrundstücken befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Medienzuführung unverzüglich nach Inbetriebnahme des Neubaus auf der Tauschfläche auf ihre Kosten zurückzubauen, d. h. abzureißen und zu entsorgen.

§ 7 Gewährleistung

1. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich auf den Tauschgrundstücken Kampfmittel aus der Kriegszeit befinden könnten. Sie verpflichten sich, noch vor Übergabe auf ihre Kosten für die Kampfmittelfreiheit ihrer Tauschflächen zu sorgen bzw. eine entspre-

chende Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzulegen. Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen mit Ausnahme der möglichen Kampfmittelbelastung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nichts bekannt ist. Eigene Untersuchungen und Nachforschungen haben sie jedoch nicht durchgeführt.

2. Die Vertragsparteien leisten dafür Gewähr, dass die jeweiligen Tauschgrundstücke frei von im Grundbuch in Abt. II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen übertragen werden.
3. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die jeweiligen Tauschgrundstücke miet- und pachtfrei und ohne irgendwelche anderen Rechte Dritter zur Nutzung daran zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu übergeben.

§ 8 Besitz- und Lastenübergang

1. Der Besitz der Tauschgrundstücke sowie die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten sowie die allgemeine Verkehrssicherungspflicht gehen
 - a) für die Tauschgrundstücke gem. § 1 Abs. 1 a)-d) am Tag der Inbetriebnahme des neuen Funktionsgebäudes
 - b) für die Tauschgrundstücke gem. § 1 Abs. 1 e)- f) am Tag nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen

auf den jeweiligen Übertragungsempfänger über. Der Zeitpunkt des jeweiligen Besitz- und Lastenübergangs ist zu a) von der Stiftung und zu b) von der Stadtwerke Potsdam in einem Übergabeprotokoll zu dokumentieren.

2. Bei der Übergabe nach Abs. 1 übergeben die Vertragsparteien sich gegenseitig sämtliche Grundstücksunterlagen zumindest in Kopie, soweit sie solche in Besitz haben.

§ 9 Neubau eines Funktionsgebäudes

1. Die Stadtwerke Potsdam beabsichtigen, auf den ihr von der Stiftung übertragenen Teilflächen ein neues Funktionsgebäude für das Strandbad Babelsberg zu errichten. Die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam sind sich einig, dass der Neubau nur in den im

denkmalpflegerischen Bindungsplan vom 04.04.2018 festgelegten Grenzen errichtet werden darf. Sie sind sich weiterhin einig, dass das Funktionsgebäude maximal 1.005 qm Bruttogeschossfläche (bebaute Fläche) zuzüglich 325 qm überdachte Fläche für die Raumumschließung der beiden Gebäudekörper umfassen darf, eingeschossig sein muss und eine Bauhöhe von höchstens 3,6 m bei maximal 35 m NHN (Normalhöhen-null) sowie keine vertikale Betonung haben darf.

Das äußere Erscheinungsbild des neuen Gebäudes, wie die Materialität und Farbigkeit sowie die Gestaltung der Außenanlagen stimmen die Stadtwerke Potsdam mit der Stiftung ab.

Der denkmalpflegerische Bindungsplan, Bereich Strandbad, Vorbereitung Verortung Funktionsgebäude vom 04.04.2018 wird als Anlage 2 und die Projektstudie vom 23.07.2019 wird als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommen.

2. Die Erschließung des Neubaus mit Medien sowie für den Lieferverkehr, die Entsorgung und für die Mitarbeiter und Besucher des Strandbades erfolgt über die Straße Am Park Babelsberg und den Parkeingang am Havelhaus. Die Erschließung für Rettungsfahrzeuge im Notfall erfolgt über den Parkweg vom Mühlentor.
3. Zur Feststellung der genauen Lage und Anzahl der PKW-Stellplätze, der Fahrradabstellanlage, der Flächen für Entsorgung und sonstige technische Anlagen werden die Stadtwerke Potsdam ein Freiflächenkonzept auf Grundlage der Projektstudie erstellen, das im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens der Zustimmung der Stiftung bedarf.
4. Die Versorgung des Strandbades mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird bis zur Inbetriebnahme des Neubaus des Funktionsgebäudes über das Mediennetz der Stiftung erfolgen. Die Anschlusspunkte befinden sich dabei außerhalb der Flächen, auf denen die Abrissarbeiten erfolgen. Anfallende Anschlusskosten trägt die SWP.
5. Der für den Betrieb des Strandbades notwendige Fahrzeugverkehr (Mitarbeiter Strandbad/Lieferanten/Feuerwehr) erfolgt während der Baumaßnahmen ab Mühlentor über den Ökonomieweg und den Schotterweg entlang der heutigen Strandbadgrenze.
6. Die Erschließung der Baustellen durch Baufahrzeuge muss über die Straße Park Babelsberg/Schwarzer Weg erfolgen.

§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1. Die Stiftung räumt hiermit den Stadtwerken Potsdam für die Dauer des Betriebes des Strandbades das Recht ein, die Flurstücke 167 und 193 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg, jederzeit zu begehen und, soweit für den Betrieb des Strandbades notwendig, mit Fahrzeugen zu befahren. Die Stiftung ist zur Mitbenutzung berechtigt. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist in dem dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügten Lageplan gelb gekennzeichnet. Die Stadtwerke Potsdam übernehmen auf ihre Kosten die Verpflichtung zur Unterhaltung und Instandsetzung des Weges sowie die Verkehrssicherungspflicht. Die Stadtwerke Potsdam dürfen das belastete Grundstück zur Unterhaltung und Instandsetzung des Weges sowie zur Behebung von Schäden jederzeit betreten und aufgraben lassen. Dabei auftretende Schäden sind unverzüglich zu beheben und gegebenenfalls in Geld zu entschädigen. Zur Sicherung des vorstehend eingeräumten Rechts bestellt die Stiftung zugunsten der Stadtwerke Potsdam eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.
2. Die Stiftung räumt den Stadtwerken Potsdam für Dauer des Betriebes des Strandbades das Recht ein, die Flurstücke 5, 6, 22/2, 25/3, 165, 167 und 193 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg, zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu benutzen. Die Ausübungsfläche der Dienstbarkeit ist in dem dieser Urkunde als Anlage 5 beigefügten Lageplan blau gekennzeichnet. Auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche dürfen für die Dauer des Bestehens dieses Leitungsrechts von der Stiftung keine Gebäude oder Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können.

Die Stadtwerke Potsdam sind verpflichtet, nach Beendigung der Bauarbeiten den ursprünglichen Zustand der dienstbarkeitsbelasteten Fläche wiederherzustellen, insbesondere sämtliche Aufschüttungen zu beseitigen. Vor Beginn und nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Zustand protokollarisch festzuhalten.

Die Stadtwerke Potsdam sind ferner verpflichtet, die verlegten Leitungen zu unterhalten und in einem guten Zustand zu erhalten. Den Stadtwerken Potsdam obliegt insoweit die Verkehrssicherungspflicht.

Alle im Zusammenhang mit der Verlegung, dem Betrieb, der Unterhaltung, der Instandsetzung sowie der ordnungsgemäßen Verkehrssicherung der Leitungen entstehenden Kosten sind von den Stadtwerken Potsdam zu tragen.

Zur Sicherung des vorstehend eingeräumten Leitungsrechts bestellt die Stiftung zugunsten der Stadtwerke Potsdam eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Erlischt die Dienstbarkeit, sind die Stadtwerke Potsdam verpflichtet, die von ihr im Wege der Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verlegten Leitungen auf eigene Kosten zu entfernen.

§ 11 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Dies gilt nicht für die Kosten

- der Löschung von Belastungen im Grundbuch; diese Kosten trägt jeweils diejenige Vertragspartei, deren Belastungen von der anderen Vertragspartei nicht übernommen werden.
- der Bewilligung und Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gemäß § 10; diese Kosten tragen die Stadtwerke Potsdam.

§ 12 Teilunwirksamkeit und Lücken, Schriftform

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll das die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken.
2. Änderungen dieses Vertrages – einschließlich dieser Schriftformklausel.- bedürfen der Schriftform, sofern nicht zwingend die Beurkundung vorgeschrieben ist.

§ 13 Aufschiebende Bedingung

Die Wirksamkeit dieses Grundstückstauschvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stiftungsrat der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Potsdam dem Grundstückstauschvertrag zustimmen. Die aufschiebende Bedingung gilt als eingetreten, wenn dem Notar die schriftlichen Zustimmungserklärungen des Stiftungsrates und der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Potsdam vorliegen.

§ 14 Grundbucheklärungen

1. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen jeweils die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung gem. § 883 BGB zugunsten des jeweiligen Eigentümers ohne weitere Voraussetzungen an nächstfolgender Rangstelle. Der jeweilige Eigentümer bewilligt, seine Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.
2. Die Vertragsparteien sind über den vereinbarten Eigentumsübergang an den getauschten Grundstücken jeweils vom Übertragenden auf den Empfänger in dem angegebenen Verhältnis einig und bewilligen und beantragen, den jeweiligen Eigentumsübergang gemäß dieser Auflassung dergestalt in die Grundbücher einzutragen, dass keine Eintragung ohne die andere erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO).
3. Zur Sicherung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 10 Abs. 1 bewilligt und beantragt die Stiftung als Eigentümerin des dienenden Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Wege- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Potsdam und zu Lasten des dienenden Grundstücks an nächst offener Rangstelle mit dem in § 10 Abs. 1 im Einzelnen dargelegten Inhalt.
4. Zur Sicherung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 10 Abs. 2 bewilligt und beantragt die Stiftung als Eigentümerin des dienenden Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Potsdam und zu Lasten des dienenden Grundstücks an nächst offener Rangstelle mit dem in § 10 Abs. 2 im Einzelnen dargelegten Inhalt.

5. Die Vertragsparteien stimmen der Löschung aller nicht übernommenen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs zu und bewilligen die Löschung.

§ 15 Auftrag an den Notar

Der Notar wird übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst nach ausdrücklicher schriftlicher Aufforderung durch die Vertragsparteien zu bewilligen und zu beantragen.

§ 16 Vollmacht auf die Notariatsfachangestellten

Die Beteiligten beauftragen den beurkundenden Notar, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderliche Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen die Notariatsangestellten und zwar jeweils für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu erklären, die auf Beanstandungen des Grundbuchamtes oder zur beabsichtigten Durchführung dieses Vertrages erforderlich werden. Die Notariatsangestellten sind insbesondere bevollmächtigt, Messungsanerkennungen und Identitätserklärungen abzugeben, Auflassungen zu erklären, Rangbestimmungen zutreffen und Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis wird der Notar angewiesen, sicherzustellen, dass von der Vollmacht nur nach Abstimmung mit den Vertragsparteien Gebrauch gemacht wird. Nach außen ist die Vollmacht unbeschränkt. Bei der Abgabe von Erklärungen sind die Notariatsangestellten von der persönlichen Haftung befreit.

§ 17 Ermächtigung

1. Unbeschadet der Regelung zum Besitzübergang gemäß § 8 ermächtigt die Stiftung die Stadtwerke Potsdam im eigenen Namen sowie auf eigene Kosten und eigenes Risiko zur Durchführung des Bauvorhabens gemäß § 9. Zu diesem Zweck sind die Stadtwerke Potsdam und ihre Verrichtungs- oder Erfüllungsgehilfen ermächtigt, die Tausch-

grundstücke der Stiftung zu betreten, um dort Vermessungen und Bodenuntersuchungen durchzuführen, bei den zuständigen Baubehörden die Grundstücke betreffende Auskünfte einzuholen, Bau- und Förderanträge zu stellen und das Funktionsgebäude zu errichten.

2. Die Stadtwerke Potsdam verpflichten sich, während der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens für die ordnungsgemäße Sicherung der Grundstücke zu sorgen. Ihr obliegen insofern während der Baumaßnahmen, einschließlich der bauvorbereitenden Maßnahmen, die Verkehrssicherungspflicht.
3. Für Schäden, die im Zusammenhang mit Handlungen im Rahmen dieser Ermächtigung stehen, übernehmen die Stadtwerke Potsdam in vollem Umfang die Haftung gegenüber der Stiftung und Dritten. Dies schließt auch Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit mit ein. Die Stadtwerke Potsdam stellen die Stiftung im Falle der etwaigen Inanspruchnahme Dritter wegen solcher Schäden, z. B. wegen unzureichender Sicherung der Grundstücke, frei.
4. Die Handlungen im Rahmen dieser Ermächtigung durch die Stadtwerke Potsdam bzw. deren beauftragte Dritte erfolgen ausschließlich auf eigene Kosten der Stadtwerke Potsdam bzw. der von ihr Beauftragten. Eine diesbezügliche Inanspruchnahme der Stiftung z. B. auf Kostenerstattung oder Ersatz wegen nutzlos gewordener Aufwendungen, ist, insbesondere auch im Falle des Scheiterns des Grundstückstauschs, sofern die Stiftung das Scheitern nicht zu vertreten hat, ausgeschlossen. Im Falle eines Scheiterns des Grundstückstauschvertrages sind etwaige von den Stadtwerken bereits durchgeführte bauliche Maßnahmen auf den Tauschflächen gem. § 1 Abs. 1 a) - d) rückgängig zu machen.
5. Die Ermächtigung gilt ab dem 01.01.2021 und erlischt mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf die Stadtwerke Potsdam.

§ 18 Belehrungen durch den Notar

.....

Die Stiftung hat für den Babelsberger Park ein gartendenkmalpflegerisches Leitbild entwickelt, das eine Verschiebung des Strandbades nach Südwesten in Richtung Parkeingang vorsieht. Die auf dem derzeitigen Gelände des Strandbades und dem alten GST-Gelände vorhandenen Gebäude sollen abgetragen und die historische Parkstruktur wiederhergestellt werden. Für die Stadtwerke Potsdam kommt es damit zu der lang angestrebten Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Besucherservice. Aus dem Leitbild wurde ein denkmalpflegerischer Bindungsplan für die Verortung eines neuen Funktionsgebäudes für das Strandbad entwickelt, der den Plänen der Stadtwerke Potsdam als verbindlicher Planungsrahmen dient.

Die Umsetzung des denkmalpflegerischen Leitbildes erfordert eine Bereinigung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse. Durch einen Flächentausch wollen die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam die bestehende Schädigung dieses Parkbereiches verringern und den Betrieb des Strandbades sichern.

Soweit mit der Nutzung der Flächen auch und insbesondere die Stiftung als Untere Denkmalschutzbehörde angesprochen ist, ist den Vertragsparteien bekannt, dass die öffentlich-rechtlichen Aspekte Gegenstand einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, den Stadtwerken Potsdam und der Stiftung ist.

§ 1 Grundbuchstand

1. Der Notar hat das elektronische Grundbuch am _____ eingesehen. Danach stellt sich die Grundbuchlage folgendermaßen dar:

a) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 5228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 27, Flur 21, Flurstück 20/1, Park, Babelsberger Park mit einer Größe von 345.565 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

b) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 5228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 36, Flur 19, Flurstück 167, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 4.298 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

c) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 4228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 1/1, Gebäude- und Freifläche, An der Havel mit einer Größe von 8.306 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

d) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12430

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 193, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 123.512 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

e) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12431

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 192, Erholungsfläche, Park Babelsberg Strandbad Babelsberg mit einer Größe 12.552 m²

Abteilung I: Stadtwerke Potsdam GmbH mit Sitz in Potsdam

Abteilung II: lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung ausschließlich auf das Betreiben eines Strandbades) für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 23.06.2010.

Lfd. Nr. 2, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23.06.2010.

Abteilung III: keine Eintragungen

f) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12432

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 20, Flurstück 28, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 4.328 m²

Abteilung I: Stadtwerke Potsdam GmbH mit Sitz in Potsdam

Abteilung II: lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung ausschließlich auf das Betreiben eines Strandbades) für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 23.06.2010.

Lfd. Nr. 2, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23.06.2010.

Abteilung III: keine Eintragungen

2. Die Grundstücke sind teilweise bebaut und befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Sie sind integraler Bestandteil des Denkmals Park Babelsberg.

§ 2 Tauschgegenstand

Tauschgegenstand dieses Vertrages sind die noch zu vermessenden Teilflächen der in § 1 Abs. 1 näher bezeichneten Grundstücke, wie sie in dem dieser Urkunde beigefügten maßstabsgetreuen Lageplan schraffiert und mit den Eckpunkten A bis AA gekennzeichnet sind. Der Lageplan, der als Anlage 1 zu dieser Urkunde genommen wird, wurde zwischen der Stiftung und den Stadtwerken Potsdam abgestimmt und wird von ihnen genehmigt. Die so gekennzeichneten Teilflächen werden nachfolgend „Tauschgrundstücke“ genannt.

Die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam werden die Vermessung der Tauschgrundstücke unverzüglich in Auftrag geben. Die mit der Vermessung verbundenen Kosten tragen die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam je zur Hälfte.

§ 3 Tausch

1. Die Stiftung überträgt an die Stadtwerke Potsdam noch zu vermessende und durch die Eckpunkte F-G-H-I und P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-AA gekennzeichneten Teilflächen der in § 1 Abs. 1 a-d bezeichneten Grundstücke mit einer Größe von ca. 7.648 m² zu Alleineigentum mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.
2. Dafür übertragen die Stadtwerke Potsdam an die Stiftung noch zu vermessende und durch die Eckpunkte A-B-C-D-E-F und H-J-K-L-M-N-O-P gekennzeichnete Teilflächen der in § 1 Abs.1 e-f bezeichneten Grundstücke mit einer Größe von ca. 6.989 m² zu Alleineigentum mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.

§ 4 Freistellung von Grundbuchbelastungen

Die Eigentumsübertragungen erfolgen jeweils frei von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen. Die Vertragsparteien stimmen demgemäß zu, dass alle Belastungen auf den

Tauschgrundstücken durch Löschung beseitigt werden und bewilligen und beantragen entsprechenden Grundbuchvollzug.

§ 5 Ausgleichszahlung

Die Vertragsparteien werden gemeinsam einen öffentlich bestellten Gutachter beauftragen, der die Tauschgrundstücke zum Zwecke des Wertausgleichs bewertet. Bei der Wertermittlung sind insbesondere folgende wertbeeinflussende Faktoren zu berücksichtigen: Größe, Zuschnitt und Lage der Grundstücke, Grundbuchstand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Erschließungszustand. Die Vertragsparteien erkennen die Wertermittlung an und verzichten auf den Rechtsweg.

Die Kosten der Wertermittlung tragen die Stiftung und die Stadtwerke je zur Hälfte. Die Partei, deren Tauschgrundstücke einen niedrigeren Wert haben, verpflichtet sich zur Zahlung eines Wertausgleichs an die Partei, deren Tauschgrundstücke einen höheren Wert haben. Die Höhe des Wertausgleichs ergibt sich aus der Differenz der ermittelten Grundstückswerte. Der Ausgleichsbetrag ist fällig (Kontogutschrift) innerhalb von 6 Wochen nach Zugang des Wertermittlungsgutachtens.

§ 6 Rückbauverpflichtung

1. Die Stiftung verpflichtet sich, die auf ihren Tauschgrundstücken befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Medienzuführung bis spätestens zum 31.12.2020 auf ihre Kosten zurückzubauen, d.h. abzureißen und zu entsorgen.
2. Die Stadtwerke Potsdam verpflichten sich, die auf ihren Tauschgrundstücken befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Medienzuführung unverzüglich nach Inbetriebnahme des Neubaus auf der Tauschfläche auf ihre Kosten zurückzubauen, d. h. abzureißen und zu entsorgen.

§ 7 Gewährleistung

1. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich auf den Tauschgrundstücken Kampfmittel aus der Kriegszeit befinden könnten. Sie verpflichten sich, noch vor Übergabe auf ihre Kosten für die Kampfmittelfreiheit ihrer Tauschflächen zu sorgen bzw. eine entspre-

chende Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzulegen. Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen mit Ausnahme der möglichen Kampfmittelbelastung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nichts bekannt ist. Eigene Untersuchungen und Nachforschungen haben sie jedoch nicht durchgeführt.

2. Die Vertragsparteien leisten dafür Gewähr, dass die jeweiligen Tauschgrundstücke frei von im Grundbuch in Abt. II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen übertragen werden.
3. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die jeweiligen Tauschgrundstücke miet- und pachtfrei und ohne irgendwelche anderen Rechte Dritter zur Nutzung daran zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu übergeben.

§ 8 Besitz- und Lastenübergang

1. Der Besitz der Tauschgrundstücke sowie die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten sowie die allgemeine Verkehrssicherungspflicht gehen
 - a) für die Tauschgrundstücke gem. § 1 Abs. 1 a)-d) am Tag der Inbetriebnahme des neuen Funktionsgebäudes
 - b) für die Tauschgrundstücke gem. § 1 Abs. 1 e)- f) am Tag nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen

auf den jeweiligen Übertragungsempfänger über. Der Zeitpunkt des jeweiligen Besitz- und Lastenübergangs ist zu a) von der Stiftung und zu b) von der Stadtwerke Potsdam in einem Übergabeprotokoll zu dokumentieren.

2. Bei der Übergabe nach Abs. 1 übergeben die Vertragsparteien sich gegenseitig sämtliche Grundstücksunterlagen zumindest in Kopie, soweit sie solche in Besitz haben.

§ 9 Neubau eines Funktionsgebäudes

1. Die Stadtwerke Potsdam beabsichtigen, auf den ihr von der Stiftung übertragenen Teilflächen ein neues Funktionsgebäude für das Strandbad Babelsberg zu errichten. Die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam sind sich einig, dass der Neubau nur in den im

denkmalpflegerischen Bindungsplan vom 04.04.2018 festgelegten Grenzen errichtet werden darf. Sie sind sich weiterhin einig, dass das Funktionsgebäude maximal 1.005 qm Bruttogeschossfläche (bebaute Fläche) zuzüglich 325 qm überdachte Fläche für die Raumumschließung der beiden Gebäudekörper umfassen darf, eingeschossig sein muss und eine Bauhöhe von höchstens 3,6 m bei maximal 35 m NHN (Normalhöhen-null) sowie keine vertikale Betonung haben darf.

Das äußere Erscheinungsbild des neuen Gebäudes, wie die Materialität und Farbigkeit sowie die Gestaltung der Außenanlagen stimmen die Stadtwerke Potsdam mit der Stiftung ab.

Der denkmalpflegerische Bindungsplan, Bereich Strandbad, Vorbereitung Verortung Funktionsgebäude vom 04.04.2018 wird als Anlage 2 und die Projektstudie vom 23.07.2019 wird als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommen.

2. Die Erschließung des Neubaus mit Medien sowie für den Lieferverkehr, die Entsorgung und für die Mitarbeiter und Besucher des Strandbades erfolgt über die Straße Am Park Babelsberg und den Parkeingang am Havelhaus. Die Erschließung für Rettungsfahrzeuge im Notfall erfolgt über den Parkweg vom Mühlentor.
3. Zur Feststellung der genauen Lage und Anzahl der PKW-Stellplätze, der Fahrradabstellanlage, der Flächen für Entsorgung und sonstige technische Anlagen werden die Stadtwerke Potsdam ein Freiflächenkonzept auf Grundlage der Projektstudie erstellen, das im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens der Zustimmung der Stiftung bedarf.
4. Die Versorgung des Strandbades mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird bis zur Inbetriebnahme des Neubaus des Funktionsgebäudes über das Mediennetz der Stiftung erfolgen. Die Anschlusspunkte befinden sich dabei außerhalb der Flächen, auf denen die Abrissarbeiten erfolgen. Anfallende Anschlusskosten trägt die SWP.
5. Der für den Betrieb des Strandbades notwendige Fahrzeugverkehr (Mitarbeiter Strandbad/Lieferanten/Feuerwehr) erfolgt während der Baumaßnahmen ab Mühlentor über den Ökonomieweg und den Schotterweg entlang der heutigen Strandbadgrenze.
6. Die Erschließung der Baustellen durch Baufahrzeuge muss über die Straße Park Babelsberg/Schwarzer Weg erfolgen.

§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1. Die Stiftung räumt hiermit den Stadtwerken Potsdam für die Dauer des Betriebes des Strandbades das Recht ein, die Flurstücke 167 und 193 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg, jederzeit zu begehen und, soweit für den Betrieb des Strandbades notwendig, mit Fahrzeugen zu befahren. Die Stiftung ist zur Mitbenutzung berechtigt. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist in dem dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügten Lageplan gelb gekennzeichnet. Die Stadtwerke Potsdam übernehmen auf ihre Kosten die Verpflichtung zur Unterhaltung und Instandsetzung des Weges sowie die Verkehrssicherungspflicht. Die Stadtwerke Potsdam dürfen das belastete Grundstück zur Unterhaltung und Instandsetzung des Weges sowie zur Behebung von Schäden jederzeit betreten und aufgraben lassen. Dabei auftretende Schäden sind unverzüglich zu beheben und gegebenenfalls in Geld zu entschädigen. Zur Sicherung des vorstehend eingeräumten Rechts bestellt die Stiftung zugunsten der Stadtwerke Potsdam eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.
2. Die Stiftung räumt den Stadtwerken Potsdam für Dauer des Betriebes des Strandbades das Recht ein, die Flurstücke 5, 6, 22/2, 25/3, 165, 167 und 193 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg, zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu benutzen. Die Ausübungsfläche der Dienstbarkeit ist in dem dieser Urkunde als Anlage 5 beigefügten Lageplan blau gekennzeichnet. Auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche dürfen für die Dauer des Bestehens dieses Leitungsrechts von der Stiftung keine Gebäude oder Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können.

Die Stadtwerke Potsdam sind verpflichtet, nach Beendigung der Bauarbeiten den ursprünglichen Zustand der dienstbarkeitsbelasteten Fläche wiederherzustellen, insbesondere sämtliche Aufschüttungen zu beseitigen. Vor Beginn und nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Zustand protokollarisch festzuhalten.

Die Stadtwerke Potsdam sind ferner verpflichtet, die verlegten Leitungen zu unterhalten und in einem guten Zustand zu erhalten. Den Stadtwerken Potsdam obliegt insoweit die Verkehrssicherungspflicht.

Alle im Zusammenhang mit der Verlegung, dem Betrieb, der Unterhaltung, der Instandsetzung sowie der ordnungsgemäßen Verkehrssicherung der Leitungen entstehenden Kosten sind von den Stadtwerken Potsdam zu tragen.

Zur Sicherung des vorstehend eingeräumten Leitungsrechts bestellt die Stiftung zugunsten der Stadtwerke Potsdam eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Erlischt die Dienstbarkeit, sind die Stadtwerke Potsdam verpflichtet, die von ihr im Wege der Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verlegten Leitungen auf eigene Kosten zu entfernen.

§ 11 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Dies gilt nicht für die Kosten

- der Löschung von Belastungen im Grundbuch; diese Kosten trägt jeweils diejenige Vertragspartei, deren Belastungen von der anderen Vertragspartei nicht übernommen werden.
- der Bewilligung und Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gemäß § 10; diese Kosten tragen die Stadtwerke Potsdam.

§ 12 Teilunwirksamkeit und Lücken, Schriftform

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll das die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken.
2. Änderungen dieses Vertrages – einschließlich dieser Schriftformklausel.- bedürfen der Schriftform, sofern nicht zwingend die Beurkundung vorgeschrieben ist.

§ 13 Aufschiebende Bedingung

Die Wirksamkeit dieses Grundstückstauschvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stiftungsrat der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Potsdam dem Grundstückstauschvertrag zustimmen. Die aufschiebende Bedingung gilt als eingetreten, wenn dem Notar die schriftlichen Zustimmungserklärungen des Stiftungsrates und der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Potsdam vorliegen.

§ 14 Grundbucheklärungen

1. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen jeweils die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung gem. § 883 BGB zugunsten des jeweiligen Eigentümers ohne weitere Voraussetzungen an nächstfolgender Rangstelle. Der jeweilige Eigentümer bewilligt, seine Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.
2. Die Vertragsparteien sind über den vereinbarten Eigentumsübergang an den getauschten Grundstücken jeweils vom Übertragenden auf den Empfänger in dem angegebenen Verhältnis einig und bewilligen und beantragen, den jeweiligen Eigentumsübergang gemäß dieser Auflassung dergestalt in die Grundbücher einzutragen, dass keine Eintragung ohne die andere erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO).
3. Zur Sicherung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 10 Abs. 1 bewilligt und beantragt die Stiftung als Eigentümerin des dienenden Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Wege- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Potsdam und zu Lasten des dienenden Grundstücks an nächst offener Rangstelle mit dem in § 10 Abs. 1 im Einzelnen dargelegten Inhalt.
4. Zur Sicherung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 10 Abs. 2 bewilligt und beantragt die Stiftung als Eigentümerin des dienenden Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Potsdam und zu Lasten des dienenden Grundstücks an nächst offener Rangstelle mit dem in § 10 Abs. 2 im Einzelnen dargelegten Inhalt.

5. Die Vertragsparteien stimmen der Löschung aller nicht übernommenen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs zu und bewilligen die Löschung.

§ 15 Auftrag an den Notar

Der Notar wird übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst nach ausdrücklicher schriftlicher Aufforderung durch die Vertragsparteien zu bewilligen und zu beantragen.

§ 16 Vollmacht auf die Notariatsfachangestellten

Die Beteiligten beauftragen den beurkundenden Notar, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderliche Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen die Notariatsangestellten und zwar jeweils für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu erklären, die auf Beanstandungen des Grundbuchamtes oder zur beabsichtigten Durchführung dieses Vertrages erforderlich werden. Die Notariatsangestellten sind insbesondere bevollmächtigt, Messungsanerkennungen und Identitätserklärungen abzugeben, Auflassungen zu erklären, Rangbestimmungen zutreffen und Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis wird der Notar angewiesen, sicherzustellen, dass von der Vollmacht nur nach Abstimmung mit den Vertragsparteien Gebrauch gemacht wird. Nach außen ist die Vollmacht unbeschränkt. Bei der Abgabe von Erklärungen sind die Notariatsangestellten von der persönlichen Haftung befreit.

§ 17 Ermächtigung

1. Unbeschadet der Regelung zum Besitzübergang gemäß § 8 ermächtigt die Stiftung die Stadtwerke Potsdam im eigenen Namen sowie auf eigene Kosten und eigenes Risiko zur Durchführung des Bauvorhabens gemäß § 9. Zu diesem Zweck sind die Stadtwerke Potsdam und ihre Verrichtungs- oder Erfüllungsgehilfen ermächtigt, die Tausch-

grundstücke der Stiftung zu betreten, um dort Vermessungen und Bodenuntersuchungen durchzuführen, bei den zuständigen Baubehörden die Grundstücke betreffende Auskünfte einzuholen, Bau- und Förderanträge zu stellen und das Funktionsgebäude zu errichten.

2. Die Stadtwerke Potsdam verpflichten sich, während der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens für die ordnungsgemäße Sicherung der Grundstücke zu sorgen. Ihr obliegen insofern während der Baumaßnahmen, einschließlich der bauvorbereitenden Maßnahmen, die Verkehrssicherungspflicht.
3. Für Schäden, die im Zusammenhang mit Handlungen im Rahmen dieser Ermächtigung stehen, übernehmen die Stadtwerke Potsdam in vollem Umfang die Haftung gegenüber der Stiftung und Dritten. Dies schließt auch Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit mit ein. Die Stadtwerke Potsdam stellen die Stiftung im Falle der etwaigen Inanspruchnahme Dritter wegen solcher Schäden, z. B. wegen unzureichender Sicherung der Grundstücke, frei.
4. Die Handlungen im Rahmen dieser Ermächtigung durch die Stadtwerke Potsdam bzw. deren beauftragte Dritte erfolgen ausschließlich auf eigene Kosten der Stadtwerke Potsdam bzw. der von ihr Beauftragten. Eine diesbezügliche Inanspruchnahme der Stiftung z. B. auf Kostenerstattung oder Ersatz wegen nutzlos gewordener Aufwendungen, ist, insbesondere auch im Falle des Scheiterns des Grundstückstauschs, sofern die Stiftung das Scheitern nicht zu vertreten hat, ausgeschlossen. Im Falle eines Scheiterns des Grundstückstauschvertrages sind etwaige von den Stadtwerken bereits durchgeführte bauliche Maßnahmen auf den Tauschflächen gem. § 1 Abs. 1 a) - d) rückgängig zu machen.
5. Die Ermächtigung gilt ab dem 01.01.2021 und erlischt mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf die Stadtwerke Potsdam.

§ 18 Belehrungen durch den Notar

.....

Die Stiftung hat für den Babelsberger Park ein gartendenkmalpflegerisches Leitbild entwickelt, das eine Verschiebung des Strandbades nach Südwesten in Richtung Parkeingang vorsieht. Die auf dem derzeitigen Gelände des Strandbades und dem alten GST-Gelände vorhandenen Gebäude sollen abgetragen und die historische Parkstruktur wiederhergestellt werden. Für die Stadtwerke Potsdam kommt es damit zu der lang angestrebten Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Besucherservice. Aus dem Leitbild wurde ein denkmalpflegerischer Bindungsplan für die Verortung eines neuen Funktionsgebäudes für das Strandbad entwickelt, der den Plänen der Stadtwerke Potsdam als verbindlicher Planungsrahmen dient.

Die Umsetzung des denkmalpflegerischen Leitbildes erfordert eine Bereinigung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse. Durch einen Flächentausch wollen die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam die bestehende Schädigung dieses Parkbereiches verringern und den Betrieb des Strandbades sichern.

Soweit mit der Nutzung der Flächen auch und insbesondere die Stiftung als Untere Denkmalschutzbehörde angesprochen ist, ist den Vertragsparteien bekannt, dass die öffentlich-rechtlichen Aspekte Gegenstand einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, den Stadtwerken Potsdam und der Stiftung ist.

§ 1 Grundbuchstand

1. Der Notar hat das elektronische Grundbuch am _____ eingesehen. Danach stellt sich die Grundbuchlage folgendermaßen dar:

a) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 5228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 27, Flur 21, Flurstück 20/1, Park, Babelsberger Park mit einer Größe von 345.565 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

b) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 5228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 36, Flur 19, Flurstück 167, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 4.298 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

c) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 4228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 1/1, Gebäude- und Freifläche, An der Havel mit einer Größe von 8.306 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

d) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12430

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 193, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 123.512 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

e) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12431

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 192, Erholungsfläche, Park Babelsberg Strandbad Babelsberg mit einer Größe 12.552 m²

Abteilung I: Stadtwerke Potsdam GmbH mit Sitz in Potsdam

Abteilung II: lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung ausschließlich auf das Betreiben eines Strandbades) für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 23.06.2010.

Lfd. Nr. 2, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23.06.2010.

Abteilung III: keine Eintragungen

f) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12432

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 20, Flurstück 28, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 4.328 m²

Abteilung I: Stadtwerke Potsdam GmbH mit Sitz in Potsdam

Abteilung II: lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung ausschließlich auf das Betreiben eines Strandbades) für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 23.06.2010.

Lfd. Nr. 2, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23.06.2010.

Abteilung III: keine Eintragungen

2. Die Grundstücke sind teilweise bebaut und befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Sie sind integraler Bestandteil des Denkmals Park Babelsberg.

§ 2 Tauschgegenstand

Tauschgegenstand dieses Vertrages sind die noch zu vermessenden Teilflächen der in § 1 Abs. 1 näher bezeichneten Grundstücke, wie sie in dem dieser Urkunde beigefügten maßstabsgetreuen Lageplan schraffiert und mit den Eckpunkten A bis AA gekennzeichnet sind. Der Lageplan, der als Anlage 1 zu dieser Urkunde genommen wird, wurde zwischen der Stiftung und den Stadtwerken Potsdam abgestimmt und wird von ihnen genehmigt. Die so gekennzeichneten Teilflächen werden nachfolgend „Tauschgrundstücke“ genannt.

Die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam werden die Vermessung der Tauschgrundstücke unverzüglich in Auftrag geben. Die mit der Vermessung verbundenen Kosten tragen die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam je zur Hälfte.

§ 3 Tausch

1. Die Stiftung überträgt an die Stadtwerke Potsdam noch zu vermessende und durch die Eckpunkte F-G-H-I und P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-AA gekennzeichneten Teilflächen der in § 1 Abs. 1 a-d bezeichneten Grundstücke mit einer Größe von ca. 7.648 m² zu Alleineigentum mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.
2. Dafür übertragen die Stadtwerke Potsdam an die Stiftung noch zu vermessende und durch die Eckpunkte A-B-C-D-E-F und H-J-K-L-M-N-O-P gekennzeichnete Teilflächen der in § 1 Abs.1 e-f bezeichneten Grundstücke mit einer Größe von ca. 6.989 m² zu Alleineigentum mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.

§ 4 Freistellung von Grundbuchbelastungen

Die Eigentumsübertragungen erfolgen jeweils frei von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen. Die Vertragsparteien stimmen demgemäß zu, dass alle Belastungen auf den

Tauschgrundstücken durch Löschung beseitigt werden und bewilligen und beantragen entsprechenden Grundbuchvollzug.

§ 5 Ausgleichszahlung

Die Vertragsparteien werden gemeinsam einen öffentlich bestellten Gutachter beauftragen, der die Tauschgrundstücke zum Zwecke des Wertausgleichs bewertet. Bei der Wertermittlung sind insbesondere folgende wertbeeinflussende Faktoren zu berücksichtigen: Größe, Zuschnitt und Lage der Grundstücke, Grundbuchstand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Erschließungszustand. Die Vertragsparteien erkennen die Wertermittlung an und verzichten auf den Rechtsweg.

Die Kosten der Wertermittlung tragen die Stiftung und die Stadtwerke je zur Hälfte. Die Partei, deren Tauschgrundstücke einen niedrigeren Wert haben, verpflichtet sich zur Zahlung eines Wertausgleichs an die Partei, deren Tauschgrundstücke einen höheren Wert haben. Die Höhe des Wertausgleichs ergibt sich aus der Differenz der ermittelten Grundstückswerte. Der Ausgleichsbetrag ist fällig (Kontogutschrift) innerhalb von 6 Wochen nach Zugang des Wertermittlungsgutachtens.

§ 6 Rückbauverpflichtung

1. Die Stiftung verpflichtet sich, die auf ihren Tauschgrundstücken befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Medienzuführung bis spätestens zum 31.12.2020 auf ihre Kosten zurückzubauen, d.h. abzureißen und zu entsorgen.
2. Die Stadtwerke Potsdam verpflichten sich, die auf ihren Tauschgrundstücken befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Medienzuführung unverzüglich nach Inbetriebnahme des Neubaus auf der Tauschfläche auf ihre Kosten zurückzubauen, d. h. abzureißen und zu entsorgen.

§ 7 Gewährleistung

1. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich auf den Tauschgrundstücken Kampfmittel aus der Kriegszeit befinden könnten. Sie verpflichten sich, noch vor Übergabe auf ihre Kosten für die Kampfmittelfreiheit ihrer Tauschflächen zu sorgen bzw. eine entspre-

chende Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzulegen. Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen mit Ausnahme der möglichen Kampfmittelbelastung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nichts bekannt ist. Eigene Untersuchungen und Nachforschungen haben sie jedoch nicht durchgeführt.

2. Die Vertragsparteien leisten dafür Gewähr, dass die jeweiligen Tauschgrundstücke frei von im Grundbuch in Abt. II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen übertragen werden.
3. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die jeweiligen Tauschgrundstücke miet- und pachtfrei und ohne irgendwelche anderen Rechte Dritter zur Nutzung daran zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu übergeben.

§ 8 Besitz- und Lastenübergang

1. Der Besitz der Tauschgrundstücke sowie die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten sowie die allgemeine Verkehrssicherungspflicht gehen
 - a) für die Tauschgrundstücke gem. § 1 Abs. 1 a)-d) am Tag der Inbetriebnahme des neuen Funktionsgebäudes
 - b) für die Tauschgrundstücke gem. § 1 Abs. 1 e)- f) am Tag nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen

auf den jeweiligen Übertragungsempfänger über. Der Zeitpunkt des jeweiligen Besitz- und Lastenübergangs ist zu a) von der Stiftung und zu b) von der Stadtwerke Potsdam in einem Übergabeprotokoll zu dokumentieren.

2. Bei der Übergabe nach Abs. 1 übergeben die Vertragsparteien sich gegenseitig sämtliche Grundstücksunterlagen zumindest in Kopie, soweit sie solche in Besitz haben.

§ 9 Neubau eines Funktionsgebäudes

1. Die Stadtwerke Potsdam beabsichtigen, auf den ihr von der Stiftung übertragenen Teilflächen ein neues Funktionsgebäude für das Strandbad Babelsberg zu errichten. Die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam sind sich einig, dass der Neubau nur in den im

denkmalpflegerischen Bindungsplan vom 04.04.2018 festgelegten Grenzen errichtet werden darf. Sie sind sich weiterhin einig, dass das Funktionsgebäude maximal 1.005 qm Bruttogeschossfläche (bebaute Fläche) zuzüglich 325 qm überdachte Fläche für die Raumumschließung der beiden Gebäudekörper umfassen darf, eingeschossig sein muss und eine Bauhöhe von höchstens 3,6 m bei maximal 35 m NHN (Normalhöhen-null) sowie keine vertikale Betonung haben darf.

Das äußere Erscheinungsbild des neuen Gebäudes, wie die Materialität und Farbigkeit sowie die Gestaltung der Außenanlagen stimmen die Stadtwerke Potsdam mit der Stiftung ab.

Der denkmalpflegerische Bindungsplan, Bereich Strandbad, Vorbereitung Verortung Funktionsgebäude vom 04.04.2018 wird als Anlage 2 und die Projektstudie vom 23.07.2019 wird als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommen.

2. Die Erschließung des Neubaus mit Medien sowie für den Lieferverkehr, die Entsorgung und für die Mitarbeiter und Besucher des Strandbades erfolgt über die Straße Am Park Babelsberg und den Parkeingang am Havelhaus. Die Erschließung für Rettungsfahrzeuge im Notfall erfolgt über den Parkweg vom Mühlentor.
3. Zur Feststellung der genauen Lage und Anzahl der PKW-Stellplätze, der Fahrradabstellanlage, der Flächen für Entsorgung und sonstige technische Anlagen werden die Stadtwerke Potsdam ein Freiflächenkonzept auf Grundlage der Projektstudie erstellen, das im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens der Zustimmung der Stiftung bedarf.
4. Die Versorgung des Strandbades mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird bis zur Inbetriebnahme des Neubaus des Funktionsgebäudes über das Mediennetz der Stiftung erfolgen. Die Anschlusspunkte befinden sich dabei außerhalb der Flächen, auf denen die Abrissarbeiten erfolgen. Anfallende Anschlusskosten trägt die SWP.
5. Der für den Betrieb des Strandbades notwendige Fahrzeugverkehr (Mitarbeiter Strandbad/Lieferanten/Feuerwehr) erfolgt während der Baumaßnahmen ab Mühlentor über den Ökonomieweg und den Schotterweg entlang der heutigen Strandbadgrenze.
6. Die Erschließung der Baustellen durch Baufahrzeuge muss über die Straße Park Babelsberg/Schwarzer Weg erfolgen.

§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1. Die Stiftung räumt hiermit den Stadtwerken Potsdam für die Dauer des Betriebes des Strandbades das Recht ein, die Flurstücke 167 und 193 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg, jederzeit zu begehen und, soweit für den Betrieb des Strandbades notwendig, mit Fahrzeugen zu befahren. Die Stiftung ist zur Mitbenutzung berechtigt. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist in dem dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügten Lageplan gelb gekennzeichnet. Die Stadtwerke Potsdam übernehmen auf ihre Kosten die Verpflichtung zur Unterhaltung und Instandsetzung des Weges sowie die Verkehrssicherungspflicht. Die Stadtwerke Potsdam dürfen das belastete Grundstück zur Unterhaltung und Instandsetzung des Weges sowie zur Behebung von Schäden jederzeit betreten und aufgraben lassen. Dabei auftretende Schäden sind unverzüglich zu beheben und gegebenenfalls in Geld zu entschädigen. Zur Sicherung des vorstehend eingeräumten Rechts bestellt die Stiftung zugunsten der Stadtwerke Potsdam eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.
2. Die Stiftung räumt den Stadtwerken Potsdam für Dauer des Betriebes des Strandbades das Recht ein, die Flurstücke 5, 6, 22/2, 25/3, 165, 167 und 193 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg, zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu benutzen. Die Ausübungsfläche der Dienstbarkeit ist in dem dieser Urkunde als Anlage 5 beigefügten Lageplan blau gekennzeichnet. Auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche dürfen für die Dauer des Bestehens dieses Leitungsrechts von der Stiftung keine Gebäude oder Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können.

Die Stadtwerke Potsdam sind verpflichtet, nach Beendigung der Bauarbeiten den ursprünglichen Zustand der dienstbarkeitsbelasteten Fläche wiederherzustellen, insbesondere sämtliche Aufschüttungen zu beseitigen. Vor Beginn und nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Zustand protokollarisch festzuhalten.

Die Stadtwerke Potsdam sind ferner verpflichtet, die verlegten Leitungen zu unterhalten und in einem guten Zustand zu erhalten. Den Stadtwerken Potsdam obliegt insoweit die Verkehrssicherungspflicht.

Alle im Zusammenhang mit der Verlegung, dem Betrieb, der Unterhaltung, der Instandsetzung sowie der ordnungsgemäßen Verkehrssicherung der Leitungen entstehenden Kosten sind von den Stadtwerken Potsdam zu tragen.

Zur Sicherung des vorstehend eingeräumten Leitungsrechts bestellt die Stiftung zugunsten der Stadtwerke Potsdam eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Erlischt die Dienstbarkeit, sind die Stadtwerke Potsdam verpflichtet, die von ihr im Wege der Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verlegten Leitungen auf eigene Kosten zu entfernen.

§ 11 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Dies gilt nicht für die Kosten

- der Löschung von Belastungen im Grundbuch; diese Kosten trägt jeweils diejenige Vertragspartei, deren Belastungen von der anderen Vertragspartei nicht übernommen werden.
- der Bewilligung und Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gemäß § 10; diese Kosten tragen die Stadtwerke Potsdam.

§ 12 Teilunwirksamkeit und Lücken, Schriftform

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll das die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken.
2. Änderungen dieses Vertrages – einschließlich dieser Schriftformklausel.- bedürfen der Schriftform, sofern nicht zwingend die Beurkundung vorgeschrieben ist.

§ 13 Aufschiebende Bedingung

Die Wirksamkeit dieses Grundstückstauschvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stiftungsrat der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Potsdam dem Grundstückstauschvertrag zustimmen. Die aufschiebende Bedingung gilt als eingetreten, wenn dem Notar die schriftlichen Zustimmungserklärungen des Stiftungsrates und der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Potsdam vorliegen.

§ 14 Grundbucheklärungen

1. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen jeweils die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung gem. § 883 BGB zugunsten des jeweiligen Eigentümers ohne weitere Voraussetzungen an nächstfolgender Rangstelle. Der jeweilige Eigentümer bewilligt, seine Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.
2. Die Vertragsparteien sind über den vereinbarten Eigentumsübergang an den getauschten Grundstücken jeweils vom Übertragenden auf den Empfänger in dem angegebenen Verhältnis einig und bewilligen und beantragen, den jeweiligen Eigentumsübergang gemäß dieser Auflassung dergestalt in die Grundbücher einzutragen, dass keine Eintragung ohne die andere erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO).
3. Zur Sicherung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 10 Abs. 1 bewilligt und beantragt die Stiftung als Eigentümerin des dienenden Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Wege- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Potsdam und zu Lasten des dienenden Grundstücks an nächst offener Rangstelle mit dem in § 10 Abs. 1 im Einzelnen dargelegten Inhalt.
4. Zur Sicherung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 10 Abs. 2 bewilligt und beantragt die Stiftung als Eigentümerin des dienenden Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Potsdam und zu Lasten des dienenden Grundstücks an nächst offener Rangstelle mit dem in § 10 Abs. 2 im Einzelnen dargelegten Inhalt.

5. Die Vertragsparteien stimmen der Löschung aller nicht übernommenen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs zu und bewilligen die Löschung.

§ 15 Auftrag an den Notar

Der Notar wird übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst nach ausdrücklicher schriftlicher Aufforderung durch die Vertragsparteien zu bewilligen und zu beantragen.

§ 16 Vollmacht auf die Notariatsfachangestellten

Die Beteiligten beauftragen den beurkundenden Notar, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderliche Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen die Notariatsangestellten und zwar jeweils für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu erklären, die auf Beanstandungen des Grundbuchamtes oder zur beabsichtigten Durchführung dieses Vertrages erforderlich werden. Die Notariatsangestellten sind insbesondere bevollmächtigt, Messungsanerkennungen und Identitätserklärungen abzugeben, Auflassungen zu erklären, Rangbestimmungen zutreffen und Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis wird der Notar angewiesen, sicherzustellen, dass von der Vollmacht nur nach Abstimmung mit den Vertragsparteien Gebrauch gemacht wird. Nach außen ist die Vollmacht unbeschränkt. Bei der Abgabe von Erklärungen sind die Notariatsangestellten von der persönlichen Haftung befreit.

§ 17 Ermächtigung

1. Unbeschadet der Regelung zum Besitzübergang gemäß § 8 ermächtigt die Stiftung die Stadtwerke Potsdam im eigenen Namen sowie auf eigene Kosten und eigenes Risiko zur Durchführung des Bauvorhabens gemäß § 9. Zu diesem Zweck sind die Stadtwerke Potsdam und ihre Verrichtungs- oder Erfüllungsgehilfen ermächtigt, die Tausch-

grundstücke der Stiftung zu betreten, um dort Vermessungen und Bodenuntersuchungen durchzuführen, bei den zuständigen Baubehörden die Grundstücke betreffende Auskünfte einzuholen, Bau- und Förderanträge zu stellen und das Funktionsgebäude zu errichten.

2. Die Stadtwerke Potsdam verpflichten sich, während der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens für die ordnungsgemäße Sicherung der Grundstücke zu sorgen. Ihr obliegen insofern während der Baumaßnahmen, einschließlich der bauvorbereitenden Maßnahmen, die Verkehrssicherungspflicht.
3. Für Schäden, die im Zusammenhang mit Handlungen im Rahmen dieser Ermächtigung stehen, übernehmen die Stadtwerke Potsdam in vollem Umfang die Haftung gegenüber der Stiftung und Dritten. Dies schließt auch Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit mit ein. Die Stadtwerke Potsdam stellen die Stiftung im Falle der etwaigen Inanspruchnahme Dritter wegen solcher Schäden, z. B. wegen unzureichender Sicherung der Grundstücke, frei.
4. Die Handlungen im Rahmen dieser Ermächtigung durch die Stadtwerke Potsdam bzw. deren beauftragte Dritte erfolgen ausschließlich auf eigene Kosten der Stadtwerke Potsdam bzw. der von ihr Beauftragten. Eine diesbezügliche Inanspruchnahme der Stiftung z. B. auf Kostenerstattung oder Ersatz wegen nutzlos gewordener Aufwendungen, ist, insbesondere auch im Falle des Scheiterns des Grundstückstauschs, sofern die Stiftung das Scheitern nicht zu vertreten hat, ausgeschlossen. Im Falle eines Scheiterns des Grundstückstauschvertrages sind etwaige von den Stadtwerken bereits durchgeführte bauliche Maßnahmen auf den Tauschflächen gem. § 1 Abs. 1 a) - d) rückgängig zu machen.
5. Die Ermächtigung gilt ab dem 01.01.2021 und erlischt mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf die Stadtwerke Potsdam.

§ 18 Belehrungen durch den Notar

.....

Die Stiftung hat für den Babelsberger Park ein gartendenkmalpflegerisches Leitbild entwickelt, das eine Verschiebung des Strandbades nach Südwesten in Richtung Parkeingang vorsieht. Die auf dem derzeitigen Gelände des Strandbades und dem alten GST-Gelände vorhandenen Gebäude sollen abgetragen und die historische Parkstruktur wiederhergestellt werden. Für die Stadtwerke Potsdam kommt es damit zu der lang angestrebten Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Besucherservice. Aus dem Leitbild wurde ein denkmalpflegerischer Bindungsplan für die Verortung eines neuen Funktionsgebäudes für das Strandbad entwickelt, der den Plänen der Stadtwerke Potsdam als verbindlicher Planungsrahmen dient.

Die Umsetzung des denkmalpflegerischen Leitbildes erfordert eine Bereinigung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse. Durch einen Flächentausch wollen die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam die bestehende Schädigung dieses Parkbereiches verringern und den Betrieb des Strandbades sichern.

Soweit mit der Nutzung der Flächen auch und insbesondere die Stiftung als Untere Denkmalschutzbehörde angesprochen ist, ist den Vertragsparteien bekannt, dass die öffentlich-rechtlichen Aspekte Gegenstand einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, den Stadtwerken Potsdam und der Stiftung ist.

§ 1 Grundbuchstand

1. Der Notar hat das elektronische Grundbuch am _____ eingesehen. Danach stellt sich die Grundbuchlage folgendermaßen dar:

a) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 5228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 27, Flur 21, Flurstück 20/1, Park, Babelsberger Park mit einer Größe von 345.565 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

b) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 5228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 36, Flur 19, Flurstück 167, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 4.298 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

c) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 4228

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 1/1, Gebäude- und Freifläche, An der Havel mit einer Größe von 8.306 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

d) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12430

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 193, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 123.512 m²

Abteilung I: Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

e) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12431

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 19, Flurstück 192, Erholungsfläche, Park Babelsberg Strandbad Babelsberg mit einer Größe 12.552 m²

Abteilung I: Stadtwerke Potsdam GmbH mit Sitz in Potsdam

Abteilung II: lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung ausschließlich auf das Betreiben eines Strandbades) für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 23.06.2010.

Lfd. Nr. 2, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23.06.2010.

Abteilung III: keine Eintragungen

f) Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg Blatt 12432

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1, Flur 20, Flurstück 28, Erholungsfläche Park Babelsberg mit einer Größe von 4.328 m²

Abteilung I: Stadtwerke Potsdam GmbH mit Sitz in Potsdam

Abteilung II: lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung ausschließlich auf das Betreiben eines Strandbades) für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 23.06.2010.

Lfd. Nr. 2, Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für die Stadt Potsdam. Gemäß Bewilligung vom 08.12.2009 (UR-Nr. 2016/2009, Notar Jens Hunger in Potsdam) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23.06.2010.

Abteilung III: keine Eintragungen

2. Die Grundstücke sind teilweise bebaut und befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Sie sind integraler Bestandteil des Denkmals Park Babelsberg.

§ 2 Tauschgegenstand

Tauschgegenstand dieses Vertrages sind die noch zu vermessenden Teilflächen der in § 1 Abs. 1 näher bezeichneten Grundstücke, wie sie in dem dieser Urkunde beigefügten maßstabsgetreuen Lageplan schraffiert und mit den Eckpunkten A bis AA gekennzeichnet sind. Der Lageplan, der als Anlage 1 zu dieser Urkunde genommen wird, wurde zwischen der Stiftung und den Stadtwerken Potsdam abgestimmt und wird von ihnen genehmigt. Die so gekennzeichneten Teilflächen werden nachfolgend „Tauschgrundstücke“ genannt.

Die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam werden die Vermessung der Tauschgrundstücke unverzüglich in Auftrag geben. Die mit der Vermessung verbundenen Kosten tragen die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam je zur Hälfte.

§ 3 Tausch

1. Die Stiftung überträgt an die Stadtwerke Potsdam noch zu vermessende und durch die Eckpunkte F-G-H-I und P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-AA gekennzeichneten Teilflächen der in § 1 Abs. 1 a-d bezeichneten Grundstücke mit einer Größe von ca. 7.648 m² zu Alleineigentum mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.
2. Dafür übertragen die Stadtwerke Potsdam an die Stiftung noch zu vermessende und durch die Eckpunkte A-B-C-D-E-F und H-J-K-L-M-N-O-P gekennzeichnete Teilflächen der in § 1 Abs.1 e-f bezeichneten Grundstücke mit einer Größe von ca. 6.989 m² zu Alleineigentum mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.

§ 4 Freistellung von Grundbuchbelastungen

Die Eigentumsübertragungen erfolgen jeweils frei von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen. Die Vertragsparteien stimmen demgemäß zu, dass alle Belastungen auf den

Tauschgrundstücken durch Löschung beseitigt werden und bewilligen und beantragen entsprechenden Grundbuchvollzug.

§ 5 Ausgleichszahlung

Die Vertragsparteien werden gemeinsam einen öffentlich bestellten Gutachter beauftragen, der die Tauschgrundstücke zum Zwecke des Wertausgleichs bewertet. Bei der Wertermittlung sind insbesondere folgende wertbeeinflussende Faktoren zu berücksichtigen: Größe, Zuschnitt und Lage der Grundstücke, Grundbuchstand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Erschließungszustand. Die Vertragsparteien erkennen die Wertermittlung an und verzichten auf den Rechtsweg.

Die Kosten der Wertermittlung tragen die Stiftung und die Stadtwerke je zur Hälfte. Die Partei, deren Tauschgrundstücke einen niedrigeren Wert haben, verpflichtet sich zur Zahlung eines Wertausgleichs an die Partei, deren Tauschgrundstücke einen höheren Wert haben. Die Höhe des Wertausgleichs ergibt sich aus der Differenz der ermittelten Grundstückswerte. Der Ausgleichsbetrag ist fällig (Kontogutschrift) innerhalb von 6 Wochen nach Zugang des Wertermittlungsgutachtens.

§ 6 Rückbauverpflichtung

1. Die Stiftung verpflichtet sich, die auf ihren Tauschgrundstücken befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Medienzuführung bis spätestens zum 31.12.2020 auf ihre Kosten zurückzubauen, d.h. abzureißen und zu entsorgen.
2. Die Stadtwerke Potsdam verpflichten sich, die auf ihren Tauschgrundstücken befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Medienzuführung unverzüglich nach Inbetriebnahme des Neubaus auf der Tauschfläche auf ihre Kosten zurückzubauen, d. h. abzureißen und zu entsorgen.

§ 7 Gewährleistung

1. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich auf den Tauschgrundstücken Kampfmittel aus der Kriegszeit befinden könnten. Sie verpflichten sich, noch vor Übergabe auf ihre Kosten für die Kampfmittelfreiheit ihrer Tauschflächen zu sorgen bzw. eine entspre-

chende Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzulegen. Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen mit Ausnahme der möglichen Kampfmittelbelastung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nichts bekannt ist. Eigene Untersuchungen und Nachforschungen haben sie jedoch nicht durchgeführt.

2. Die Vertragsparteien leisten dafür Gewähr, dass die jeweiligen Tauschgrundstücke frei von im Grundbuch in Abt. II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen übertragen werden.
3. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die jeweiligen Tauschgrundstücke miet- und pachtfrei und ohne irgendwelche anderen Rechte Dritter zur Nutzung daran zum Zeitpunkt des Besitzübergangs zu übergeben.

§ 8 Besitz- und Lastenübergang

1. Der Besitz der Tauschgrundstücke sowie die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten sowie die allgemeine Verkehrssicherungspflicht gehen
 - a) für die Tauschgrundstücke gem. § 1 Abs. 1 a)-d) am Tag der Inbetriebnahme des neuen Funktionsgebäudes
 - b) für die Tauschgrundstücke gem. § 1 Abs. 1 e)- f) am Tag nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen

auf den jeweiligen Übertragungsempfänger über. Der Zeitpunkt des jeweiligen Besitz- und Lastenübergangs ist zu a) von der Stiftung und zu b) von der Stadtwerke Potsdam in einem Übergabeprotokoll zu dokumentieren.

2. Bei der Übergabe nach Abs. 1 übergeben die Vertragsparteien sich gegenseitig sämtliche Grundstücksunterlagen zumindest in Kopie, soweit sie solche in Besitz haben.

§ 9 Neubau eines Funktionsgebäudes

1. Die Stadtwerke Potsdam beabsichtigen, auf den ihr von der Stiftung übertragenen Teilflächen ein neues Funktionsgebäude für das Strandbad Babelsberg zu errichten. Die Stiftung und die Stadtwerke Potsdam sind sich einig, dass der Neubau nur in den im

denkmalpflegerischen Bindungsplan vom 04.04.2018 festgelegten Grenzen errichtet werden darf. Sie sind sich weiterhin einig, dass das Funktionsgebäude maximal 1.005 qm Bruttogeschossfläche (bebaute Fläche) zuzüglich 325 qm überdachte Fläche für die Raumumschließung der beiden Gebäudekörper umfassen darf, eingeschossig sein muss und eine Bauhöhe von höchstens 3,6 m bei maximal 35 m NHN (Normalhöhen-null) sowie keine vertikale Betonung haben darf.

Das äußere Erscheinungsbild des neuen Gebäudes, wie die Materialität und Farbigkeit sowie die Gestaltung der Außenanlagen stimmen die Stadtwerke Potsdam mit der Stiftung ab.

Der denkmalpflegerische Bindungsplan, Bereich Strandbad, Vorbereitung Verortung Funktionsgebäude vom 04.04.2018 wird als Anlage 2 und die Projektstudie vom 23.07.2019 wird als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommen.

2. Die Erschließung des Neubaus mit Medien sowie für den Lieferverkehr, die Entsorgung und für die Mitarbeiter und Besucher des Strandbades erfolgt über die Straße Am Park Babelsberg und den Parkeingang am Havelhaus. Die Erschließung für Rettungsfahrzeuge im Notfall erfolgt über den Parkweg vom Mühlentor.
3. Zur Feststellung der genauen Lage und Anzahl der PKW-Stellplätze, der Fahrradabstellanlage, der Flächen für Entsorgung und sonstige technische Anlagen werden die Stadtwerke Potsdam ein Freiflächenkonzept auf Grundlage der Projektstudie erstellen, das im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens der Zustimmung der Stiftung bedarf.
4. Die Versorgung des Strandbades mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird bis zur Inbetriebnahme des Neubaus des Funktionsgebäudes über das Mediennetz der Stiftung erfolgen. Die Anschlusspunkte befinden sich dabei außerhalb der Flächen, auf denen die Abrissarbeiten erfolgen. Anfallende Anschlusskosten trägt die SWP.
5. Der für den Betrieb des Strandbades notwendige Fahrzeugverkehr (Mitarbeiter Strandbad/Lieferanten/Feuerwehr) erfolgt während der Baumaßnahmen ab Mühlentor über den Ökonomieweg und den Schotterweg entlang der heutigen Strandbadgrenze.
6. Die Erschließung der Baustellen durch Baufahrzeuge muss über die Straße Park Babelsberg/Schwarzer Weg erfolgen.

§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1. Die Stiftung räumt hiermit den Stadtwerken Potsdam für die Dauer des Betriebes des Strandbades das Recht ein, die Flurstücke 167 und 193 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg, jederzeit zu begehen und, soweit für den Betrieb des Strandbades notwendig, mit Fahrzeugen zu befahren. Die Stiftung ist zur Mitbenutzung berechtigt. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist in dem dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügten Lageplan gelb gekennzeichnet. Die Stadtwerke Potsdam übernehmen auf ihre Kosten die Verpflichtung zur Unterhaltung und Instandsetzung des Weges sowie die Verkehrssicherungspflicht. Die Stadtwerke Potsdam dürfen das belastete Grundstück zur Unterhaltung und Instandsetzung des Weges sowie zur Behebung von Schäden jederzeit betreten und aufgraben lassen. Dabei auftretende Schäden sind unverzüglich zu beheben und gegebenenfalls in Geld zu entschädigen. Zur Sicherung des vorstehend eingeräumten Rechts bestellt die Stiftung zugunsten der Stadtwerke Potsdam eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.
2. Die Stiftung räumt den Stadtwerken Potsdam für Dauer des Betriebes des Strandbades das Recht ein, die Flurstücke 5, 6, 22/2, 25/3, 165, 167 und 193 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg, zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu benutzen. Die Ausübungsfläche der Dienstbarkeit ist in dem dieser Urkunde als Anlage 5 beigefügten Lageplan blau gekennzeichnet. Auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche dürfen für die Dauer des Bestehens dieses Leitungsrechts von der Stiftung keine Gebäude oder Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können.

Die Stadtwerke Potsdam sind verpflichtet, nach Beendigung der Bauarbeiten den ursprünglichen Zustand der dienstbarkeitsbelasteten Fläche wiederherzustellen, insbesondere sämtliche Aufschüttungen zu beseitigen. Vor Beginn und nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Zustand protokollarisch festzuhalten.

Die Stadtwerke Potsdam sind ferner verpflichtet, die verlegten Leitungen zu unterhalten und in einem guten Zustand zu erhalten. Den Stadtwerken Potsdam obliegt insoweit die Verkehrssicherungspflicht.

Alle im Zusammenhang mit der Verlegung, dem Betrieb, der Unterhaltung, der Instandsetzung sowie der ordnungsgemäßen Verkehrssicherung der Leitungen entstehenden Kosten sind von den Stadtwerken Potsdam zu tragen.

Zur Sicherung des vorstehend eingeräumten Leitungsrechts bestellt die Stiftung zugunsten der Stadtwerke Potsdam eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Erlischt die Dienstbarkeit, sind die Stadtwerke Potsdam verpflichtet, die von ihr im Wege der Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verlegten Leitungen auf eigene Kosten zu entfernen.

§ 11 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Dies gilt nicht für die Kosten

- der Löschung von Belastungen im Grundbuch; diese Kosten trägt jeweils diejenige Vertragspartei, deren Belastungen von der anderen Vertragspartei nicht übernommen werden.
- der Bewilligung und Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gemäß § 10; diese Kosten tragen die Stadtwerke Potsdam.

§ 12 Teilunwirksamkeit und Lücken, Schriftform

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll das die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken.
2. Änderungen dieses Vertrages – einschließlich dieser Schriftformklausel.- bedürfen der Schriftform, sofern nicht zwingend die Beurkundung vorgeschrieben ist.

§ 13 Aufschiebende Bedingung

Die Wirksamkeit dieses Grundstückstauschvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stiftungsrat der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Potsdam dem Grundstückstauschvertrag zustimmen. Die aufschiebende Bedingung gilt als eingetreten, wenn dem Notar die schriftlichen Zustimmungserklärungen des Stiftungsrates und der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Potsdam vorliegen.

§ 14 Grundbucheklärungen

1. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen jeweils die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung gem. § 883 BGB zugunsten des jeweiligen Eigentümers ohne weitere Voraussetzungen an nächstfolgender Rangstelle. Der jeweilige Eigentümer bewilligt, seine Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.
2. Die Vertragsparteien sind über den vereinbarten Eigentumsübergang an den getauschten Grundstücken jeweils vom Übertragenden auf den Empfänger in dem angegebenen Verhältnis einig und bewilligen und beantragen, den jeweiligen Eigentumsübergang gemäß dieser Auflassung dergestalt in die Grundbücher einzutragen, dass keine Eintragung ohne die andere erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO).
3. Zur Sicherung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 10 Abs. 1 bewilligt und beantragt die Stiftung als Eigentümerin des dienenden Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Wege- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Potsdam und zu Lasten des dienenden Grundstücks an nächst offener Rangstelle mit dem in § 10 Abs. 1 im Einzelnen dargelegten Inhalt.
4. Zur Sicherung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 10 Abs. 2 bewilligt und beantragt die Stiftung als Eigentümerin des dienenden Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Potsdam und zu Lasten des dienenden Grundstücks an nächst offener Rangstelle mit dem in § 10 Abs. 2 im Einzelnen dargelegten Inhalt.

5. Die Vertragsparteien stimmen der Löschung aller nicht übernommenen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs zu und bewilligen die Löschung.

§ 15 Auftrag an den Notar

Der Notar wird übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst nach ausdrücklicher schriftlicher Aufforderung durch die Vertragsparteien zu bewilligen und zu beantragen.

§ 16 Vollmacht auf die Notariatsfachangestellten

Die Beteiligten beauftragen den beurkundenden Notar, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderliche Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen die Notariatsangestellten und zwar jeweils für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu erklären, die auf Beanstandungen des Grundbuchamtes oder zur beabsichtigten Durchführung dieses Vertrages erforderlich werden. Die Notariatsangestellten sind insbesondere bevollmächtigt, Messungsanerkennungen und Identitätserklärungen abzugeben, Auflassungen zu erklären, Rangbestimmungen zutreffen und Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis wird der Notar angewiesen, sicherzustellen, dass von der Vollmacht nur nach Abstimmung mit den Vertragsparteien Gebrauch gemacht wird. Nach außen ist die Vollmacht unbeschränkt. Bei der Abgabe von Erklärungen sind die Notariatsangestellten von der persönlichen Haftung befreit.

§ 17 Ermächtigung

1. Unbeschadet der Regelung zum Besitzübergang gemäß § 8 ermächtigt die Stiftung die Stadtwerke Potsdam im eigenen Namen sowie auf eigene Kosten und eigenes Risiko zur Durchführung des Bauvorhabens gemäß § 9. Zu diesem Zweck sind die Stadtwerke Potsdam und ihre Verrichtungs- oder Erfüllungsgehilfen ermächtigt, die Tausch-

grundstücke der Stiftung zu betreten, um dort Vermessungen und Bodenuntersuchungen durchzuführen, bei den zuständigen Baubehörden die Grundstücke betreffende Auskünfte einzuholen, Bau- und Förderanträge zu stellen und das Funktionsgebäude zu errichten.

2. Die Stadtwerke Potsdam verpflichten sich, während der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens für die ordnungsgemäße Sicherung der Grundstücke zu sorgen. Ihr obliegen insofern während der Baumaßnahmen, einschließlich der bauvorbereitenden Maßnahmen, die Verkehrssicherungspflicht.
3. Für Schäden, die im Zusammenhang mit Handlungen im Rahmen dieser Ermächtigung stehen, übernehmen die Stadtwerke Potsdam in vollem Umfang die Haftung gegenüber der Stiftung und Dritten. Dies schließt auch Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit mit ein. Die Stadtwerke Potsdam stellen die Stiftung im Falle der etwaigen Inanspruchnahme Dritter wegen solcher Schäden, z. B. wegen unzureichender Sicherung der Grundstücke, frei.
4. Die Handlungen im Rahmen dieser Ermächtigung durch die Stadtwerke Potsdam bzw. deren beauftragte Dritte erfolgen ausschließlich auf eigene Kosten der Stadtwerke Potsdam bzw. der von ihr Beauftragten. Eine diesbezügliche Inanspruchnahme der Stiftung z. B. auf Kostenerstattung oder Ersatz wegen nutzlos gewordener Aufwendungen, ist, insbesondere auch im Falle des Scheiterns des Grundstückstauschs, sofern die Stiftung das Scheitern nicht zu vertreten hat, ausgeschlossen. Im Falle eines Scheiterns des Grundstückstauschvertrages sind etwaige von den Stadtwerken bereits durchgeführte bauliche Maßnahmen auf den Tauschflächen gem. § 1 Abs. 1 a) - d) rückgängig zu machen.
5. Die Ermächtigung gilt ab dem 01.01.2021 und erlischt mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf die Stadtwerke Potsdam.

§ 18 Belehrungen durch den Notar

.....



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.
20/SVV/0080

öffentlich

Einreicher: SPD-Fraktion

Betreff: Verwaltungsvereinbarung SPSG

Erstellungsdatum 26.02.2020

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
26.02.2020	Hauptausschuss		

Ergänzungsvorschlag:

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Möglichkeiten für weitere Badestellen und ein weiteres Strandbad in Potsdam sowie die dafür erforderlichen Aufwendungen zu prüfen und aufzuzeigen. Es ist zu prüfen, welche dieser Möglichkeiten zusammen mit den Veränderungen am Strandbad Babelsberg bis 30.04.2023 realisiert werden könnten.

4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, längere Öffnungszeiten für das Strandbad Babelsberg zu prüfen.

5. Zu § 4 der Verwaltungsvereinbarung stellt die Stadtverordnetenversammlung fest: Die Aufstellung und Umsetzung der Parkordnung liegt im Verantwortungsbereich der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten. Die Landeshauptstadt Potsdam ist nicht für die Durchsetzung darin ggf. festgelegter Verbote verantwortlich. Die Landeshauptstadt Potsdam unterstützt Maßnahmen zur Sensibilisierung der Potsdamerinnen und Potsdamer, damit keine Verbote bisher erlaubter bzw. geduldeten Nutzungen erforderlich sind.

Der Stadtverordnetenversammlung ist zu den Punkten 3. und 4. bis August 2020 zu berichten.

Begründung:

In der wachsenden Landeshauptstadt Potsdam nimmt der Nutzungsdruck auch auf den Flächen der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten zu. Gerade im Bereich der Badenutzung kommt es so zu Schäden in den Uferbereichen. Mehr offizielle Badestellen und ein weiteres öffentliches Strandbad können diesen Nutzungsdruck natur- und denkmalverträglich konzentrieren. Das kann ebenso durch längere Öffnungszeiten des Strandbads Babelsberg geschehen, sodass auch dort eine Bademöglichkeit auch nach 18 Uhr besteht. Der Oberbürgermeister soll prüfen, inwieweit eine Benennung der Straßen auf dem Universitätsgelände möglich ist.

Die Universität müsste in diesem Zusammenhang in jedem Falle selbst die Kosten für Änderungen von Visitenkarten, Briefbögen und ähnlichem tragen. Entsprechende Gespräche mit der Universität sollen geführt werden.

Unterschrift



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

20/SVV0080

öffentlich

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Betreff: Verwaltungsvereinbarung zur Neuordnung von Grundstückflächen
im Babelsberger Park

Erstellungsdatum 11.03.2020

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
25.03.2020	Hauptausschuss	X	
01.04.2020	Stadtverordnetenversammlung		X

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der § 2 wird wie folgte ergänzt

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in seiner Eigenschaft als Gesellschafter der SWP dafür Sorge zu tragen, dass die Bereitstellung der künftigen Flächen und Räumlichkeiten für den Seesportclub zu den gleichen Konditionen erfolgt, wie sie für gemeinnützige Sportvereine in Potsdam üblich sind.

Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg
Fraktionsvorsitzende

Unterschrift



- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

20/SVV/0080

öffentlich

Einreicher: **Fraktion DIE LINKE**

Betreff: Verwaltungsvereinbarung zur Neuordnung von
Grundstücksflächen im Babelsberger Park

Erstellungsdatum 19.05.2020

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.05.2020	Hauptausschuss	x	
03.06.2020	Stadtverordnetenversammlung		x

Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Beschlusstext wird um folgenden Punkt ergänzt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zusätzlich zur vorliegenden Vereinbarung mit der Schlösserstiftung über eine Vergrößerung des Liegebereichs zu verhandeln. Ziel ist es, die neue Nordgrenze bis an die Baumgruppe heranzuführen und damit die bisherige Liegewiese zwischen der Schilfzone und dem historischen Drive weitestgehend zu erhalten.

Begründung:

Mit dem vorliegenden Verhandlungsergebnis wird sowohl für den PSSC eine stabile Lösung gefunden als auch für das Strandbad, das künftig auf einem städtischen Grundstück angesiedelt sein wird. Der Uferzugang bleibt unverändert erhalten. Schwachpunkt ist die deutliche Reduzierung der Liegefläche. Durch eine Verlagerung der neuen Nordgrenze bis an die Baumgruppe könnte ein großer Teil der jetzigen Liegewiese für das Bad erhalten werden.

gez. Dr. Sigrid Müller Stefan Wollenberg
Fraktionsvorsitzende

Unterschrift



- Änderungsantrag**
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

20/SVV/0080

öffentlich

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Betreff: Verwaltungsvereinbarung zur Neuordnung von
Grundstücksflächen im Babelsberger Park

Erstellungsdatum 20.05.2020

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.05.2020	Hauptausschuss	X	
03.06.2020	Stadtverordnetenversammlung		X

Änderungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Verwaltungsvereinbarung wird folgendermaßen geändert: § 4 Absatz 2 wird gestrichen

Begründung:

Das Baden an den geduldeten Badestellen außerhalb des Strandbades sollte weiter möglich sein.

gez. Dr. Sigrid Müller Stefan Wollenberg
Fraktionsvorsitzende

Unterschrift



- Änderungsantrag**
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

20/SVV/0080

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Betreff: Verwaltungsvereinbarung zur Neuordnung von Grundstücksflächen im Babelsberger Park

Erstellungsdatum 25.05.2020

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.05.2020	Hauptausschuss	x	
03.06.2020	Stadtverordnetenversammlung		x

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

§4 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Stiftung und die Stadt werden ab der Badesaison 2020 Gespräche darüber beginnen, wie mit gemeinsamen Anstrengungen dem wilden Baden im Park außerhalb des Strandbades entgegengewirkt werden kann.“

Unterschrift

Absichtserklärung

Im Rahmen der Diskussionen um die Neuordnung des Strandbades Babelsberg wurde durch den Hauptausschuss der Stadtverordnetenversammlung die Erwartung formuliert, dass die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) und die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (SPSG) ergänzende Gespräche über eine Verschiebung der zukünftigen nord-östlichen Grenze des Strandbades Babelsberg über die aktuell im Neuordnungskonzept vorgesehene Linie hinaus um bis zu 60 Meter entlang der Wasserkante führen, um die Liegewiese des Strandbades zwischen Uferkante und zukünftigem Drive zu vergrößern (siehe Anlage).

Wenn die Stadtverordnetenversammlung der LHP am 3. Juni 2020 der Verwaltungsvereinbarung zur Neuordnung von Grundstücksflächen im Babelsberger Park in der vorliegenden Fassung (DS 20/SVV/0080) zustimmt, ist daher beabsichtigt:

- Die SPSG wird im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) die oben beschriebene mögliche Erweiterung der Liegewiese des Strandbades einer gartendenkmalpflegerischen Bewertung unterziehen.
- Die LHP wird im Sinne des §1 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung und im Hinblick auf die mit der oben beschriebenen Erweiterung des zukünftigen Geländes der Stadt verbundene erhöhte Tauschflächendifferenz eine entsprechende Kompensationsmöglichkeit prüfen und der SPSG vorschlagen.
- Die fachlichen Einschätzungen werden gemeinsam erörtert und die darauf aufbauende Entscheidung über die oben beschriebene Erwartung dem Hauptausschuss in seiner Sitzung am 24.06.2020 mitgeteilt.


Mike Schubert
Oberbürgermeister


Prof. Dr. Christoph Martin Vogtherr
Generaldirektor

Anlage

zu prüfende Erweiterungsfläche

