

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2015/MC/785
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 25.08.2015
		Verfasser: Herr J. Banek
		FBL: Herr J. Banek
Städtebaulicher Vertrag zur Errichtung einer Einrichtung für Wohngemeinschaften und Tagespflege am Teichberg		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	14.09.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Öffentlich	16.09.2015	Finanzausschuss Stadt Malchin
Nichtöffentlich	29.09.2015	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	21.10.2015	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Malchin und Herrn Roland Lüker über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ und der Errichtung einer Einrichtung für Wohngemeinschaften und Tagespflege wird gebilligt.

Sach- und Rechtslage:

§ 11 BauGB

§ 22 Kommunalverfassung M-V

Die Sachlage ergibt sich aus dem Vertragszweck (§ 1) des Vertrages.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Städtebaulicher Vertrag vom

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

Zwischen der

Stadt Malchin
Am Markt 1
17139 Malchin

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Jörg Lange

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

dem Immobilienmakler
Herrn Roland Lüker
Fuchsberg 1
17153 Ivenack

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger möchte das noch freie Grundstück Am Teichberg bebauen. Die Stadt beabsichtigt deshalb die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Malchin „Fangelturm“. Planungsziel ist die Anpassung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Vorhabenträgers.

Teil I

§1

Vertragszweck

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem noch freien Grundstück Am Teichberg folgendes Vorhaben zu verwirklichen:

- Neubau einer Einrichtung für Wohngemeinschaften und Tagespflege inclusive Nebengebäuden und Mauern
- Erschließung des Grundstückes durch Anbindung an die Mühlenstraße
- Sicherung der sonstigen öffentlichen Erschließung (Gehwege und Stellplätze)

§ 2

Vertragsgrundlagen und Vertragsgebiet

- (1) Grundlage dieses Vertrages ist der Beschluss der Stadtvertretung Malchin vom 21.10.2015 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“.
- (2) Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan.(dunkelgrün umrandet)

§ 3

Aufgaben des Vorhabenträgers

Zur Verwirklichung des Vorhabens übernimmt der Vorhabenträger folgende Aufgaben:

1. städtebauliche Planung, d.h. die Verfahrensabwicklung der B-Planaufstellung nach dem BauGB. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
2. sämtliche zur Verwirklichung seines Vorhabens notwendigen Erschließungen
3. Vorhabensverwirklichung gemäß § 1
4. damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Erstellung von erforderlichen Gutachten zur Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. notwendige Baugrunduntersuchungen
6. Tragung sämtlicher Folgekosten, die sich aus der Umsetzung des Vorhabens ergeben.

§ 4

Verfahren

- (1) Die vertraglichen Beziehungen können nur beendet werden, wenn
 - der Vorhabenträger nicht mehr in der Lage ist, die Finanzierung sicherzustellen;
 - der B-Plan nicht beschlossen wird;
 - der Vorhabenträger sich nicht an die vertraglichen Vereinbarungen hält oder
 - der Vorhabenträger aus anderen Gründen nicht in der Lage ist, das Vorhaben wie vereinbart zu entwickeln.

Zum Nachweis der unter dem ersten bzw. dritten Spiegelstrich genannten Bedingung genügt es, wenn der Vorhabenträger der Stadt die fehlende Finanzierbarkeit bzw. Umsetzbarkeit schriftlich anzeigt.

- (2) Wird nach Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten durch den Vorhabenträger kein B-Plan durch die Stadtvertretung Malchin beschlossen, kann der Vorhabenträger eine Fortführung der Vertragsbeziehungen ablehnen. Eine solche Ablehnung stellt gleichzeitig den Rücktritt von diesem Vertrag dar. Darüber hinaus kann der Vorhabenträger den Vertrag nur kündigen, wenn die Durchführung des Vertrages rechtlich unmöglich ist.
- (3) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf den Erlass des B-Planes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 5

Städtebauliche Planung

- (1) Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten den Entwurf und die Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ durch die architektur:fabrik:nb, Architekt Lutz Braun, einem Architektur- und Planungsbüro aus Neubrandenburg erstellen lassen.
- (2) Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Malchin zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
- (3) Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist entsprechend § 3, 4 und 4a BauGB durchzuführen.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Änderungsverfahrens bleiben dadurch unberührt.

Teil II

§ 6

Vorhaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ mit dem Vorhaben gemäß § 1 zu beginnen und das Vorhaben innerhalb von weiteren 12 Monaten zu errichten.

§ 7

Verkehrssicherung

Während der Bauzeit übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Vertragsgebiet. Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen oder durch jegliche andere Ursachen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Für neu angelegte Leitungstrassen sind die Bestandspläne an die Stadt zu übergeben.

Entsprechende Verträge mit den Versorgungsunternehmen wie:

- WasserZweckVerband Malchin – Stavenhagen
- e.dis
- Wasser- und Bodenverband
- Telekom etc.

sind gesondert durch den Vorhabenträger abzuschließen.

§ 8

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens innerhalb 1 Jahres nach Fertigstellung des unter § 1 benannten Vorhabens zu realisieren.

§ 9

Erschließung

- (1) Der Trink- bzw. Brauchwasseranschluss sowie der Abwasseranschluss werden seitens des Vorhabenträgers direkt mit dem WasserZweckVerband Malchin – Stavenhagen abgestimmt.
- (2) Niederschlagswässer bzw. Oberflächenwässer sollen eingeleitet werden und dürfen benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigen.
- (3) Es entstehen seitens der Stadt keine Verpflichtungen bzgl. innerortsüblicher Maßnahmen wie Beleuchtung, Beschilderung, Straßenunterhalt und Winterdienst. Die Regelungen, die hierzu in gemeindlichen Satzungen verankert wurden, bleiben unberührt.
- (4) Sofern erforderlich, wird das Weitere in einem gesonderten Durchführungsvertrag geregelt; insbesondere die Erschließung des Grundstückes durch Anbindung an die Mühlenstraße sowie die Herstellung der Gehwege und Stellplätze.

§ 10

Anerkannte Regeln der Technik

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das unter § 1 benannte Vorhaben sowie die Erschließung nach den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

§ 11

Folgelasten

Bezüglich etwaig auftretender und jetzt noch nicht ersichtlicher Folgelasten verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme derselben und wird – falls notwendig – mit der Stadt Näheres dazu in einem Vertrag regeln.

§ 12

Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf den Erlass des B-Planes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Sollten für die Ausführung des Vorhabens Auflagen durch Behörden erteilt werden, so hat diese der Vorhabenträger auf seine Kosten zu erfüllen.

§ 13

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 14

Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird erst am Tage nach seiner Billigung durch die Stadtvertretung wirksam.

Malchin, den

15.10.2015

Für die Stadt:

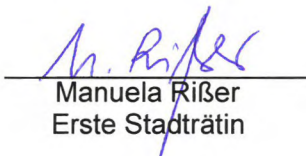


Jörg Lange
Bürgermeister

Für den Vorhabenträger:

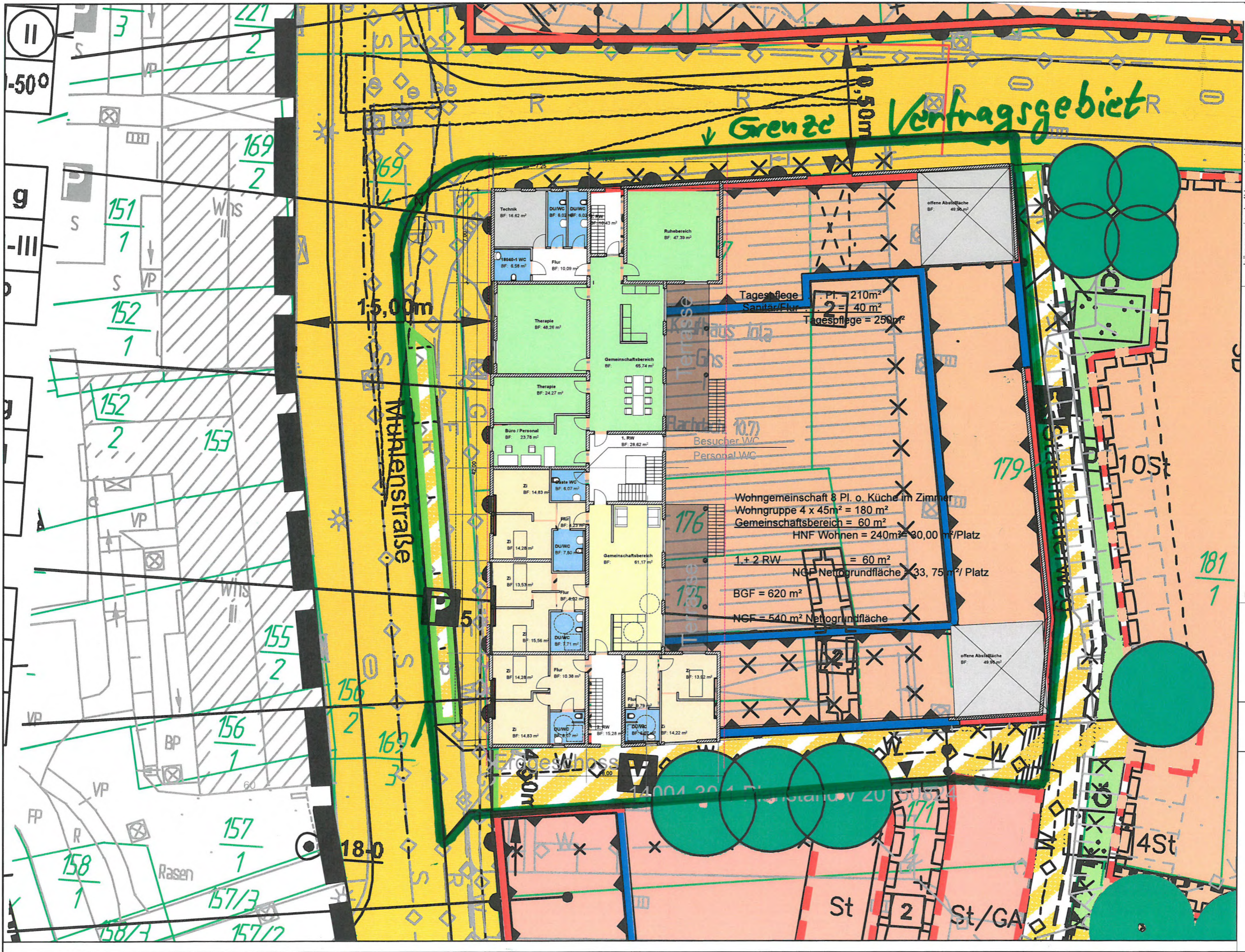


Roland Lüker



Manuela Rißer
Erste Stadträtin

Anlage: Lageplan



architektur : fabrik^{nb}

Bürogemeinschaft braun viebke
forsten viebke , architekt
nonnenhoferstr. 19
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 - 369 49 912
Fax: 0395 - 369 49 919

ARCHITEKT
14004

Wohngemeinschaften am Teichberg
Malchin mit Betreuung und Pflege

BAUHERR

Maßstab 1:250
Datum 28.10.

Datum 24.08.2015

Lageplan