



öffentlich

Betreff:

Organklage-städtebaulicher Vertrag, Investitionsvorhaben Firma Semmelhaack, Ketziner Straße 22, Gemarkung Fahrland, Flur 1, Flurstücke 92 und 783 (ca. 1,5 Hektar)

Erstellungsdatum 03.05.2018

Eingang 922: 03.05.2018

Einreicher: S. Matz

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
23.05.2018	Ortsbeirat Fahrland		

Beschlussvorschlag:

Der Ortsbeirat möge beschließen:

1. Der Ortsbeirat Fahrland beanstandet die Vorgehensweise des Oberbürgermeisters beim Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit der Firma Semmelhaack vom 08.11.2017 (Anlage 1) und der Mitteilung des Oberbürgermeisters vom 10.11.2017 (Anlage 2) als kommunalverfassungsrechtlich unzulässig und sieht darin einen Eingriff in wehrfähige Rechtspositionen des Ortsbeirates Fahrland im Sinne von § 46 I 1 Ziff. 1. und 2. Kommunalverfassungsgesetz. Der Ortsbeirat wird eine gerichtliche Klärung der Zulässigkeit der Vorgehensweise des Oberbürgermeisters bei dem Verwaltungsgericht in Potsdam im Wege einer Organklage herbeiführen.
2. Das von dem Ortsbeirat an das Verwaltungsgericht zu richtende Gesuch lautet sinngemäß,
 - a. festzustellen, dass der städtebauliche Vertrag zwischen dem Oberbürgermeister und der Wohnungsbaugesellschaft mbH TH Semmelhaack vom 08.11.2017 unwirksam ist und die Rechte des Ortsbeirates Fahrland aus § 46 I 1 Ziff. 1. und 2. Kommunalverfassungsgesetz sowie aus der Erklärung des Oberbürgermeisters gegenüber dem Ortsbeirat vom 03.04.2017 (Anlage 3) verletzt werden,

Fortsetzung Beschlussvorschlag auf Seite 2

gez.
S. Matz

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

- b. hilfsweise, den Oberbürgermeister zu verpflichten, die Firma Semmelhaack darüber zu informieren, dass der städtebauliche Vertrag vom 08.11.2017 unwirksam ist,
 - c. hilfsweise festzustellen, dass der Oberbürgermeister durch den ohne vorherige Befassung bzw. Unterrichtung des Ortsbeirats erfolgenden Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit der Firma Semmelhaack vom 08.11.2011 gegen wehrfähige Rechte des Ortsbeirates Fahrland gemäß § 46 I 1 Ziff. 1. und 2. Kommunalverfassungsgesetz verstoßen hat.
3. Der Potsdamer Rechtsanwalt, Dr. jur. Jens Robbert, wird vom Ortsbeirat beauftragt und bevollmächtigt, den Ortsbeirat in dieser Sache vor dem Verwaltungsgericht in Potsdam zu vertreten.
 4. Die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten des Rechtsstreits werden, soweit sie auf Seiten des Ortsbeirates entstehen, von der Landeshauptstadt Potsdam getragen.

Begründung:

Der Ortsbeirat hält es für geboten, die ihm durch die Regelungen der §§ 45 bis 48 Kommunalverfassungsgesetz zugewiesenen Mitspracherechte auf dem Gebiet der verbindlichen Bauleitplanung des Ortsteils Potsdam-Fahrland in dieser Sache exemplarisch zur Geltung zu bringen. Es handelt sich bei den hier betroffenen Flächen um einen Teil des durch § 35 BauGB vor ungeplanter Bebauung geschützten Außenbereichs des Ortsteils. Da hier nach dem Willen des Oberbürgermeisters 34 Wohngebäude genehmigt werden sollen, wäre zunächst allein die Stadtverordnetenversammlung entscheidungsbefugt. Unabhängig davon hätte ein Bauleitplanverfahren zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplans durchgeführt werden müssen, in dessen Rahmen auch insbesondere die wehrfähigen Rechtspositionen des Ortsbeirates in die Abwägung der Belange hätten einbezogen werden müssen.

Demgemäß hatte sich der Oberbürgermeister mit Schreiben vom 03.04.2017 gegenüber dem Ortsbeirat aufgrund dessen negativer Stellungnahme zu dem verfahrensgegenständlichen Vorhaben der Firma Semmelhaack gemäß § 46 I 1 Kommunalverfassungsgesetz verpflichtet, von einer Genehmigung des Vorhabens auf dem Wege des § 35 BauGB abzusehen und stattdessen ein ordentliches Bauleitverfahren durchzuführen.

Der in dem nachfolgend durchgeführten Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit der Firma Semmelhaack vom 08.11.2017 liegende Akt stellt einen Verstoß gegen wehrfähige Rechte des Ortsbeirates dar.



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Potsdam
Büro der Stadtverordnetenvers.
Eing.: 16. JAN. 2018
Signum:
an:

Geschäftsbereich/FB: 4 / 46

Bearbeiter: Herr Goetzmann Telefon: 2580

Einreicher OBR: Fahrland

Aus der

Ortsbeiratssitzung am: 20.12.2017

Datum: 11.01.2018

Sachstand / Realisierung

Prüfauftrag Beschluss - Drucksachen Nr.: 17/OBR/0194

Betreff: **Ketziner Straße 22, Fahrland - städtebaulicher Vertrag**

In Bearbeitung o. g. Drucksache teile ich Ihnen Folgendes mit:

Die Regelungsinhalte des abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages sind dem Ortsbeirat durchgängig bekannt; sie entsprechen mit Ausnahme der (nicht aufgenommenen) strittigen Regelung zu besonderen Anforderungen an die Energieeffizienz dem Stand der ausführlichen Diskussion im Ortsbeirat in den Sitzungen am 30.03.2017 sowie am 06.04.2017.

Es bestehen keine Bedenken, dem Ortsbeirat den Vertrag in Kopie zur Verfügung zu stellen; er ist dieser Stellungnahme beigelegt.

Die Gründe für die Unterzeichnung des Vertrages sind dem Ortsbeirat durch den Oberbürgermeister mit Schreiben vom 10.11.2017, bekanntgegeben in der Sitzung des Ortsbeirates am 22.11.2017, ausführlich dargestellt worden. Das Schreiben des Oberbürgermeisters gibt die Position der Verwaltung abschließend wieder.

Die erneut angefragte weitere Behandlung der Angelegenheit im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens hätte, wie bereits mehrfach erläutert, allenfalls eine langfristige Perspektive gehabt; bekanntermaßen unterliegen Bebauungsplanverfahren der Festlegung von Prioritäten in der Verbindlichen Bauleitplanung durch die Stadtverordnetenversammlung; Planverfahren mit einer sehr überschaubaren Anzahl an Wohneinheiten ausschließlich in Einfamilienhäusern sind mit Blick auf die Bewertungskriterien dabei eher nachrangig.

Anlage: Kopie des Vertrages (schwarzweiß)

Fortsetzung siehe Rückseite


Beigeordnete/r

**Städtebaulicher Vertrag
zur baulichen Entwicklung des Areals Ketziner Straße 22**

Zwischen

der Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. Th. Semmelhaack,
vertreten durch den einzeln vertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Theodor
Semmelhaack,
Kaltenweide 85, 25335 Elmshorn

- Im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt -

und

der Landeshauptstadt Potsdam,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Herrn Jann Jakobs,
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14461 Potsdam

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

wird zur Sicherung städtebaulicher Ziele folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die zukünftig in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke an der Ketziner Straße 22 in Potsdam, Gemarkung Fahrland, Flur 1, Flurstücke 92 und 783 mit einer Gesamtgröße von 15.696 m² baulich zu entwickeln. Der Kaufvertrag wurde am 07.06.2016 geschlossen, die Vorhabenträgerin ist jedoch noch nicht im Grundbuch eingetragen. Das Flurstück 92 ist z.Zt. als planungsrechtlicher Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB und das Flurstück 783 als planungsrechtlicher Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB anzusehen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Vertragsgebietes und zur angemessenen Berücksichtigung der Interessen des Allgemeinwohls besteht ein grundsätzliches Planungserfordernis. Diesem kann nur begegnet werden, indem städtebauliche Eckpunkte durch einen Vertrag geregelt werden.

Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages ist die grundsätzliche Festschreibung der Bebauungsmöglichkeiten i.S. einer städtebaulichen Rahmensetzung zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und als Grundlage für die Erteilung konkreter Baugenehmigungen unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die Sicherung der Erschließung.

Zur Konkretisierung der gesicherten Erschließung, der Herstellung einer Wegeverbindung außerhalb des Vertragsgebietes und der Umsetzung der Maßnahmen des Naturschutzes wird die Vorhabenträgerin einen gesonderten Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB mit der Landeshauptstadt Potsdam abschließen.

Dies vorausgeschickt, schließen beide Parteien folgenden Vertrag:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die in der als Anlage 1 beigelegten Liegenschaftskarte gelb unterlegten Flächen mit der katasterlichen Bezeichnung Gemarkung Fahrland, Flur 1, Flurstücke 92 und 783. Die Vorhabenträgerin hat mit Kaufvertrag vom 07.06.2016 die im Grundbuchblatt Nr. 20 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Fahrland, Flur 1, Flurstücke 92 und 783 käuflich erworben.
- (2) Neben der Sicherstellung städtebaulicher und gestalterischer Standards beinhaltet dieser Vertrag Regelungen zur Bauverpflichtung, zu Nutzungsrechten (Geh- und Fahrrechte), naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung.
- (3) Dieser Vertrag ersetzt nicht das Baugenehmigungsverfahren oder ein anderes gegenüber der Landeshauptstadt durchzuführendes Verwaltungsverfahren und auch nicht den noch abzuschließenden Erschließungsvertrag.

§ 2 Allgemeine Verpflichtungen der Vertragspartner

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Stadt über den jeweiligen Stand der Durchführung der baulichen und umweltbezogenen Maßnahmen zu unterrichten und auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zur Durchführung des Gesamtvorhabens zu erteilen.
- (2) Die Stadt wird die Vorhabenträgerin im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen, damit das vertragliche Ziel sichergestellt werden wird.

§ 3 Herstellung von Wegeverbindungen außerhalb des Vertragsgebietes

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung einer Verbindung zwischen der Privatstraße und der Weberstraße für Fußgänger und Radfahrer. Die Nutzung für KfZ ist ausgeschlossen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Wegebau im zukünftigen Naherholungsgebiet. Sie wird vorbehaltlich der Verfügbarkeit der Grundstücke die Wegeverbindung zwischen der Weberstraße und dem Spielplatz am Upstallgraben ausbauen, ebenso die Verbindung zwischen der Ketziner Straße und Am Storchennest. Die genaue Lage ist den beiliegenden Lageplänen (Anlage 3.1 und 3.2) zu entnehmen. Der konkrete Ausbau des Weges wird in dem Erschließungsvertrag geregelt.
- (3) Die Vorhabenträgerin leistet im Zusammenhang mit einem seitens der Stadt durchgeführten Ausbau der Bushaltestelle Kietzer Straße/ Ketziner Straße einen Baukostenzuschuss von

20.000 €

(in Worten: zwanzigtausend Euro)

für die Errichtung eines neuen Buswartehäuschens.

§ 4 Private Straßen und leitungsgebundene Erschließung

- (1) Die verkehrliche Erschließung der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücksflächen ist über private Erschließungsanlagen vorgesehen, die durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten hergestellt werden. Soweit private Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes herzustellen sind, ist der Vorhabenträgerin bekannt, dass hierzu gesonderte Bauanträge entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung erforderlich sind, wenn eine Breite von 5 m überschritten wird.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist für die Herstellung der Anlage zur öffentlichen Trinkwasserversorgung innerhalb des Vertragsgebietes und die Anbindung dieser an die bestehende öffentliche Anlage außerhalb des Vertragsgebietes verantwortlich. Zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung ist die Herstellung eines Abwassergrundstücksanschlusses erforderlich. Die Details werden in dem gesonderten Erschließungsvertrag festgehalten.
- (3) Für die darüber hinaus erforderliche Medienschließung innerhalb des Vertragsgebietes und die Anbindung an bestehenden Anlagen außerhalb hat die Vorhabenträgerin gesonderte Verträge mit den Medienträgern abzuschließen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der in Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die Herstellungspflicht umfasst jeweils auch die erforderlichen Ingenieurplanungen und Vermessungsleistungen.

§ 5 Dienstbarkeit: Geh- Fahrrecht für die Allgemeinheit

- (1) Gemäß den Zielen des Gesamtbauvorhabens soll auf der geplanten Privatstraße nach § 4 ein Gehrecht für die Öffentlichkeit, ein Radfahrrecht für die Öffentlichkeit sowie ein Fahrrecht für Ver- und Entsorgungsunternehmen, Polizei und Rettungsfahrzeuge vorgesehen werden.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf der Privatstraße die jederzeitige und unentgeltliche Benutzung durch die Öffentlichkeit i.S.d. Absatzes 1 zum Zwecke des Begehens und Befahrens unentgeltlich zu dulden.
- (3) Die Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Flächen für das Geh- und Fahrrecht gefährden könnten.
- (4) Zur Sicherung der vorgezeichneten Rechte und Ansprüche wird an den noch zu vermessenen Grundstücken für die Privatstraße eine unentgeltliche, beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem sich aus den vorstehenden Absätzen ergebenden Inhalt jeweils zu Gunsten der Stadt im Grundbuch an rangbereiter Stelle eingetragen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt spätestens bis zum 31.03.2019 die erforderliche Erklärung i.S.d. § 15 Abs. 2 GBO zur Eintragung der vorgenannten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten vorzulegen.

§ 6 Regelungszweck für Maßnahmen des Naturschutzes

- (1) Die nachfolgenden Regelungen in den §§ 7 und 8 dienen der Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des Vertragsgebietes.
- (2) Gegenstand der nachfolgenden Regelungen in den §§ 7 und 8 sind die Durchführung und Finanzierung der nach Art und Umfang erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

§ 7 Art und Umfang der Eingriffe

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Vertragsgebiet beabsichtigten privaten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ggf. des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Folge haben.
- (2) Art und Umfang der auf Grund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigungen (einschließlich Straßenbau) und dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag abschließend geregelt.

§ 8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

- 1) Entsprechend der bisher vorliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 5.084 m² Entsiegelung bzw. ökologischer Aufwertung außerhalb des Vertragsgebietes umzusetzen. Die Bilanz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert. Es können zur Kompensation zwei Teilmaßnahmen umgesetzt werden:
 - a) Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen. Die Pflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche aus dem Gesamtkonzept der Ausgleichsmaßnahmen und Wegeverbindungen zum Bebauungsplan „Am Upstallgraben“ aus dem Jahr 2005 umzusetzen. Das Gesamtkonzept ist der Vorhabenträgerin bekannt, die o.g. einzelnen Maßnahmen sind in einem neu zu erstellenden Freiflächenplan, der Anlage zum Erschließungsvertrag wird, zu erfassen und mit dem Bereich Umwelt und Natur sowie dem Bereich Grünflächen abzustimmen.
 - b) Im Bereich der Lindstedter Seggenwiesen wird gemäß Rekultivierungskonzept aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemalige Kaserne Eiche“: Renaturierung der Lindstedter Seggenwiesen, eine Kompensation umgesetzt. Die Konkretisierung des Maßnahmenumfanges erfolgt in Abstimmung mit dem Bereich Umwelt und Natur und der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, 1 Jahr nach Fertigstellung ihres Bauvorhabens sämtliche Maßnahmen zum Ausgleich der im Vertragsgebiet zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft umzusetzen.

§ 9 Kostenbeteiligung für die Herstellung von sozialer Infrastruktur

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die am 30.01.2013 in Kraft getretene „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 12/SVV/0703) und deren Anwendbarkeit auf das vorliegende Vorhaben an. Sie erkennt weiterhin an, dass durch die Umsetzung ihres Vorhabens zusätzliche Platzbedarfe in Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen entstehen.
- (2) Die Ermittlung der neu entstehenden Platzbedarfe erfolgte unter Ansatz der nach vorliegendem städtebaulichem Konzept maximal zulässigen Geschossfläche von 5.245 m² in einer standardisierten Berechnung nach o.g. Richtlinie (siehe Anlage 4 „Bedarfe und Kosten für soziale Infrastruktur“).
- (3) Dem in Absatz 2 benannten Berechnungsverfahren zufolge entsteht aus dem Vorhaben ein rechnerischer Neubedarf von 6,6 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (1,4 Plätze Krippe, 2,2 Plätze Kindergarten, 3,0 Plätze Hort). Das Vorhaben liegt im Planungsraum 102 (Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz/Paaren). In diesem Planungsraum werden in den nächsten Jahren keine freien Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Auch in den benachbarten Planungsräumen 101 (Groß Glienicke, Krampnitz, Sacrow), 201 (Bornim, Nedlitz, Am Ruinenberg, Rote Kasernen) und 202 (Eiche, Grube, Golm) sind keine Kapazitäten in zumutbarer Entfernung verfügbar. Daher müssen alle notwendigen Plätze, die sich aus der Umgebung des Vorhabens ergeben, neu hergestellt werden.
- (4) Dem in Absatz 2 benannten Berechnungsverfahren zufolge entsteht aus dem Vorhaben ein rechnerischer Neubedarf von 4,5 Grundschulplätzen. Das Vorhaben liegt im Planungsraum 102 (Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz/Paaren). In diesem Planungsraum werden in den nächsten Jahren keine freien Plätze in Grundschulen zur Verfügung stehen. Auch in den benachbarten Planungsräumen 101 (Groß Glienicke, Krampnitz, Sacrow), 201 (Bornim, Nedlitz, Am Ruinenberg, Rote Kasernen) und 202 (Eiche, Grube, Golm) sind keine Kapazitäten in zumutbarer Entfernung verfügbar. Daher müssen alle notwendigen Plätze, die sich aus der Umgebung des Vorhabens ergeben, neu hergestellt werden.
- (5) Unter Anwendung der Absätze 1 bis 4 sowie der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung der von ihrem Vorhaben verursachten Bedarfe von 6,6 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen zu je 14.000 € (insgesamt 92.400 €) sowie von 4,5 Grundschulplätzen zu je 24.000 € (insgesamt 108.000 €). Die Kostenbeteiligung für die Herstellung der sozialen Infrastruktur beläuft sich damit insgesamt auf 200.400 €. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gesamtschuldnerisch zur Zahlung dieses Betrages.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige des letzten Wohngebäudes im Vertragsgebiet, spätestens jedoch 3 Jahre nach Abschluss dieser Vereinbarung zur Zahlung der zweckgebundenen Kostenbeteiligung für die Herstellung der sozialen Infrastruktur in Höhe von:

200.400,00 €

(in Worten: zweihunderttausendvierhundert Euro)

auf das folgende Konto der Landeshauptstadt Potsdam:

Bank: Mittelbrandenburgische Sparkasse
Konto-Nr.: 5110400 2351700
BLZ: 160 500 00
IBAN: DE65 1605 0000 3502 22 15 36
BIC: WELADED1PMB
Verwendungszweck: D-463-17-00014

(7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Planungsrecht, zur Sicherung der in Absatz 5 vereinbarten Kostenbeteiligung in Höhe von 200.400 € sechs Wochen nach rechtskräftiger Unterzeichnung dieses Vertrages eine unbefristete, unwiderrufliche, unbedingte, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, die dem Einlagensicherungsfonds der Deutschen Kreditwirtschaft angeschlossen ist oder einer Deutschen Sparkasse bzw. einem in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer vorzulegen. Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Anfechtung, Aufrechnung und Vorklage gemäß §§ 770, 771 BGB enthalten. Für den Fall, dass die Herreichung der anteiligen Bürgschaft nicht fristgerecht erfolgt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des anteiligen Betrages fällig. Nach Zahlung des Kostenbetrages gemäß Absatz 6 wird die Bürgschaft in entsprechender Höhe zurückgegeben. Falls die Bürgschaft anteilig zurückgegeben werden soll, hat die Vorhabenträgerin vorher entsprechend reduzierte Bürgschaften beizubringen.

(8) Die Vorhabenträgerin hat mit Ablauf einer Frist von 3 Jahren nach Fertigstellungsanzeige der gesamten Wohnbebauung Anspruch auf Nachweis über die nach Absatz 5 herzustellenden Plätze. Die Fertigstellungsanzeige ist unter Verweis auf die Verpflichtungen aus diesem Vertrag und unter Angabe des Betreffs „Richtlinie zur Kostenbeteiligung – Meldung der Nutzungsaufnahme“ an die Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Stadtentwicklung zu richten. Dies muss unabhängig von der Anzeige zur Aufnahme der Nutzung nach § 83 Abs. 2 BbgBO (n.F.) gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erfolgen. Sollten die Plätze nach Absatz 5 innerhalb dieser Frist noch nicht vollständig hergestellt worden sein, wird der Stadt die Möglichkeit eingeräumt, verbindlich zu erklären, dass die entsprechenden Plätze innerhalb weiterer 2 Jahren geschaffen werden (mit Nachweis über Ort und Anzahl der Plätze). Werden die zusätzlichen Plätze der sozialen Infrastruktur nicht oder nicht vollständig innerhalb der in diesem Vertrag festgelegten Fristen geschaffen, ist die gemäß Absatz 6 eingezahlte Kostenbeteiligung von der Stadt ganz oder teilweise an die Vorhabenträgerin zurückzuzahlen.

§ 10 Baukörpergestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Errichtung von Wohngebäuden im Vertragsgebiet auf der Grundlage des in der Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Konzeptes zu realisieren.
- (2) Die geplanten Wohngebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen und haben max. zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Geschoss im Dachraum unterzubringen ist. Es ist darauf zu achten, dass keine monotone Gestaltung erfolgt.
- (3) Die vor dem ehemaligen Wohnhaus Ketziner Straße 22 vorhandene Kastanie ist zu erhalten.

- (4) Die in Abs. 1 vereinbarten Verpflichtungen gelten für die baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie Errichtung und Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen.
- (5) Die Vorhabenträgerin kann nur nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt von den Regelungen des Entwurfes abweichen.

§ 11 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen – mit Ausnahme der Sicherheitsleistungen für die Verpflichtungen aus den Folgekosten für Städtebauliche Maßnahmen (diese sind gesondert in den § 9 geregelt) - in Höhe von insgesamt 142.200,00 € (in Worten: Hundertzweiundvierzigtausendzweihundert €)

- a) leistet sie Sicherheit auf das Konto der Landeshauptstadt Potsdam, Stadtkasse, bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse

Bank:	Mittelbrandenburgische Sparkasse
BLZ:	160 500 00
IBAN:	DE65 1605 0000 3502 22 15 36
BIC:	WELADED1PMB
Debitorennummer:	D-472-17-19781

oder

- b) ist durch sie eine unbefristete, unwiderrufliche, unbedingte, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, die dem Einlagensicherungsfond der Deutschen Kreditwirtschaft angeschlossen ist oder einer Deutschen Sparkasse bzw. einem in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer vorzulegen. Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Anfechtung, Aufrechnung und Vorklage gemäß §§ 770, 771 BGB enthalten.

oder

- c) ist durch sie ein Sparbuch eines deutschen Kreditinstitutes mit Sperrvermerk und Verpfändungserklärung zu hinterlegen. Die Verpfändung des Sparbuches ist dem Kreditinstitut anzuzeigen, das schriftliche Anerkenntnis dieser Verpfändung durch das Kreditinstitut ist zusammen mit dem Sparbuch einzureichen.

- (2) Durch Absatz 1 werden für folgende Maßnahmen nachfolgende Beträge gesichert:

- a) Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes (§ 8)
75.000 €
- b) Wegebau außerhalb des Vertragsgebietes (§ 3 Abs. 2)
67.200 €

- (3) Die Sicherheitsleistung nach Absatz 1 ist innerhalb von sechs Wochen nach rechtskräftiger Unterzeichnung dieses Vertrages zu leisten.

- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die Sicherheitsleistung/ Bürgschaftsurkunde an die Vorhabenträgerin zurück zu zahlen/ zurück zu geben, sobald die zu sichernden Maßnahmen ausgeführt sind.

§ 12 Vertragsstrafen

- (1) Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin vorsätzlich oder fahrlässig den in der Anlage beigefügten Konzept nach § 10 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 bis 3 widersprechende Maßnahmen vornimmt, ist sie verpflichtet, eine Vertragsstrafe für jeden Fall der Zuwiderhandlung in Höhe von bis zu 10.000 € je Abweichung zu zahlen. Die Vertragsstrafe wird nicht fällig, soweit die Abweichung in Abstimmung mit der Stadt Potsdam erfolgt.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auch, im Falle der Zuwiderhandlung gegen § 5 Abs. 4 des Vertrages für jeden vollen Monat nach Fälligkeit gemäß § 5 Abs. 5 eine Vertragsstrafe i.H.v. bis zu 5.000 € an die Stadt zu zahlen.
- (3) Die Höhe der Vertragsstrafen wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes innerhalb des vorstehend genannten Betrages vom Bereich Planungsrecht (463) verbindlich festgesetzt. Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass gegen die Verpflichtungen aus § 5 Abs. 4 und 5 sowie § 10 Abs. 1 – 3 verstoßen wird und zwar innerhalb einer Woche nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung der Stadt über die erfolgte Feststellung.
- (4) Solange sich die Vorhabenträgerin weiterhin vertragswidrig verhält, kann die Stadt die Vertragsstrafe jederzeit nach billigem Ermessen erneut festsetzen.

§ 13 Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche durch den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages anfallenden Kosten.
- (2) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und Abgaben wird durch diesen Vertrag, soweit nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

§ 14 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern der Vorhabenträgerin, auch für Teilflächen, mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit nicht der Rechtsnachfolger entsprechende Sicherheiten leistet und die Stadt sie ausdrücklich aus der Schuld entlässt.

§ 15 Haftungsausschluss

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, der Kündigung des vorliegenden Vertrages durch eine der beiden Vertragsparteien.

§ 16 Kündigung

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. § 60 Absatz 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich

unter Darlegung der Gründe zu erfolgen. Die bis zum Zeitpunkt der Kündigung fälligen Verpflichtungen sind weiterhin zu erfüllen.

- (2) Die Vertragspartner verpflichten sich jedoch, vorrangig eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

§ 17 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform.

§ 18 Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen und städtebaulichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.
- (2) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist oder wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Die Vorhabenträgerin stimmt der elektronischen Datenverarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Vertragsverwaltung bei der Stadt zu.

§ 19 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

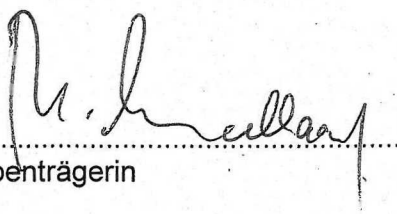
§ 20 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen

- (1) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.
- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:

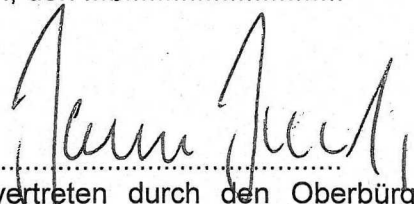
Anlage 1: Vertragsgebiet
Anlage 2: Städtebauliches Konzept
Anlage 3: Lagepläne mit Wegebau
Anlage 4: Rechenblatt für die Infrastrukturfolgekosten

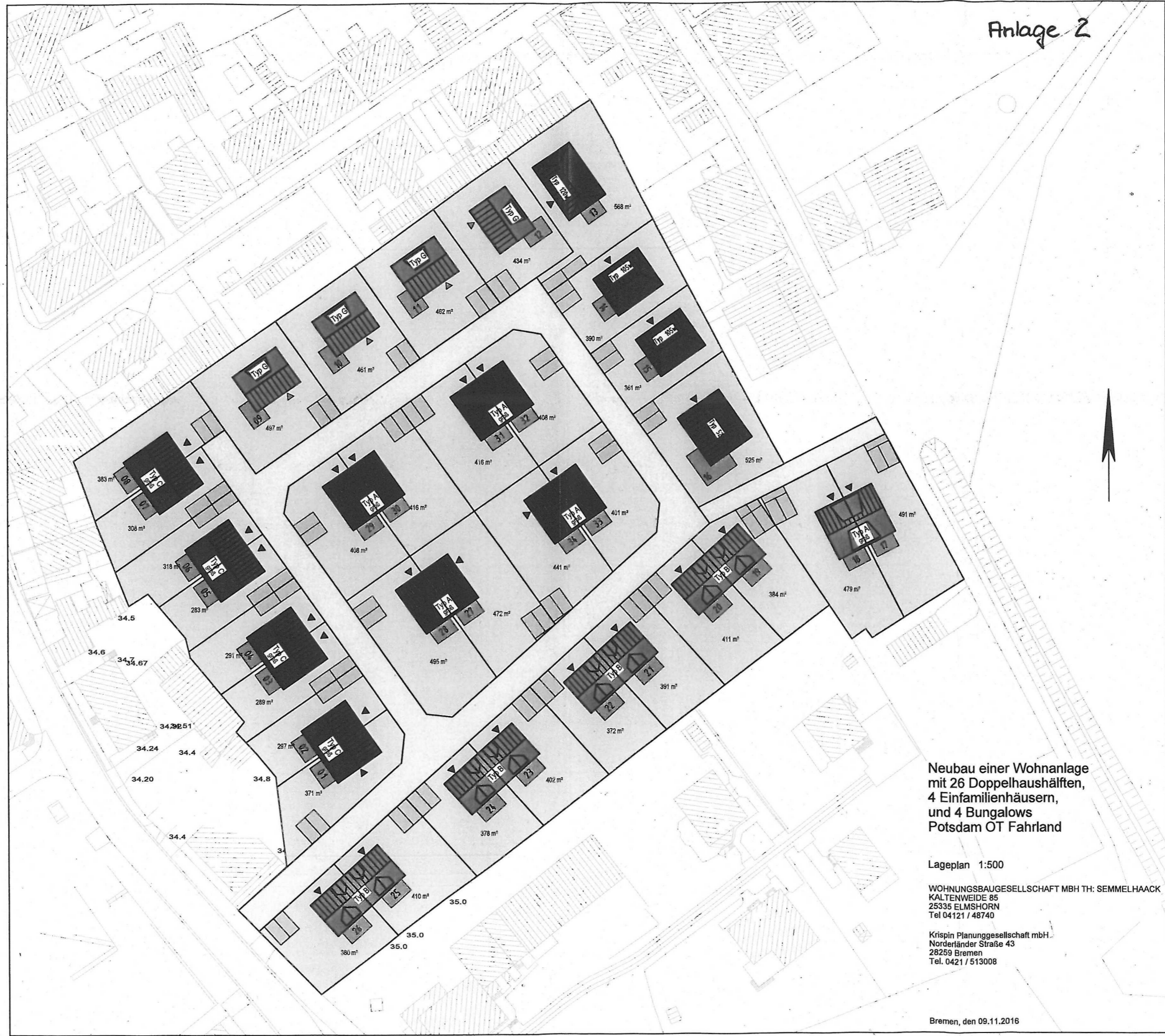
Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages und mit diesem fest verbunden. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Elmshorn, den 08.11.2017


.....
Vorhabenträgerin

Potsdam, den 7.11.17


.....
Stadt, vertreten durch den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt Potsdam, Herrn Jann
Jakobs

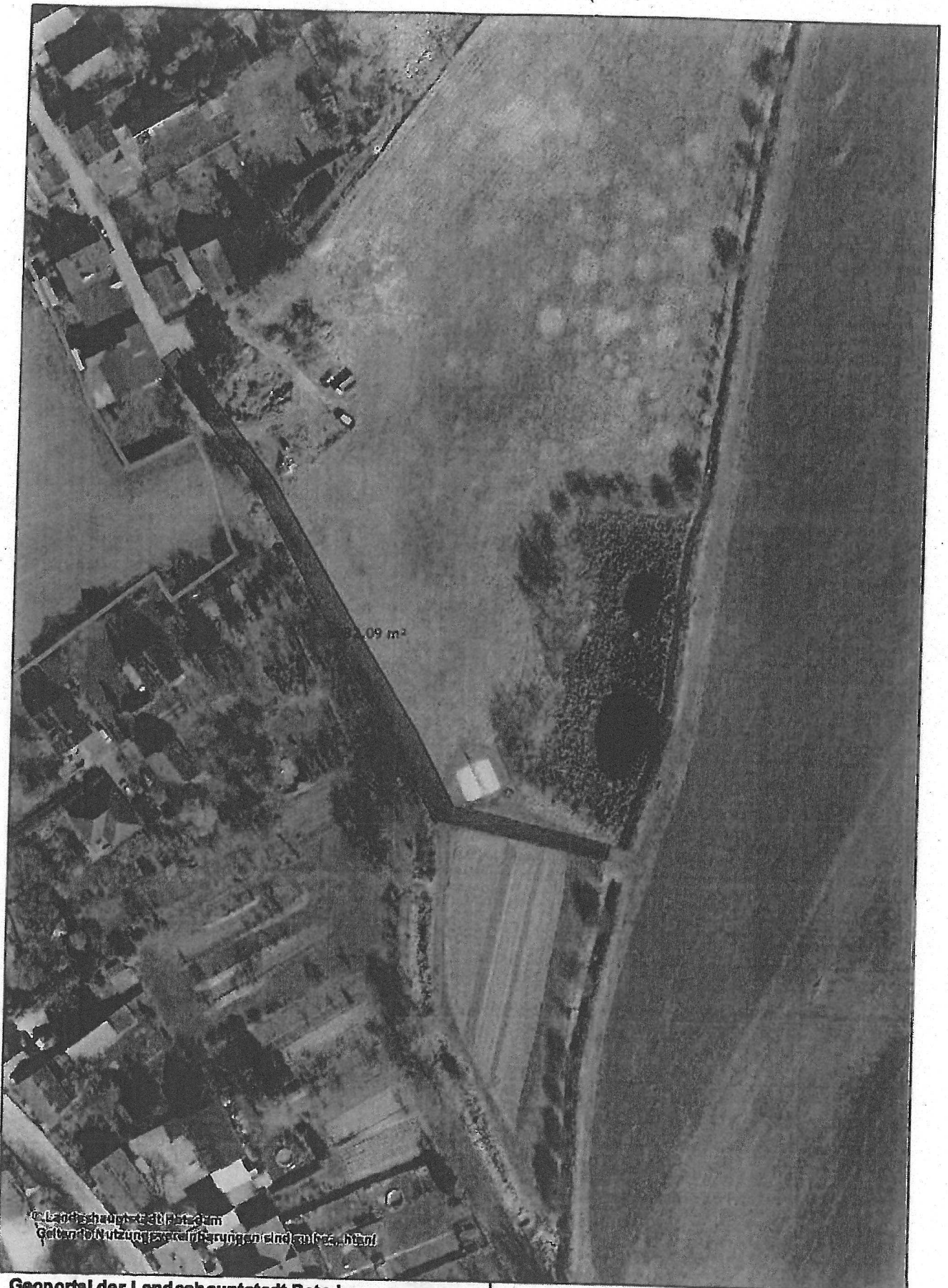


Neubau einer Wohnanlage
mit 26 Doppelhaushälften,
4 Einfamilienhäusern,
und 4 Bungalows
Potsdam OT Fahrland

Lageplan 1:500

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH TH: SEMMELHAACK
KALTENWEIDE 85
25335 ELMSHORN
Tel 04121 / 48740

Krispin Planungsgesellschaft mbH
Norderländer Straße 43
28259 Bremen
Tel. 0421 / 513008



Landeshauptstadt Potsdam
Gelten die Nutzungsvorschriften sind, anzuwenden!

Geoportal der Landeshauptstadt Potsdam

Ersteller: Elke Enderling
Erstellungsdatum: 31.03.2017
Datengrundlage: Liegenschaftskataster



Erstellt für Maßstab 1:1.394



Seite:



Kein amtlicher Ausdruck, nur für den internen Dienstgebrauch!



© Landeshauptstadt Potsdam
© alle Nutzungsvereinbarungen sind zu beachten!

Geoportal der Landeshauptstadt Potsdam

Ersteller: Elke Enderling
Erstellungsdatum: 31.03.2017
Datengrundlage: Liegenschaftskataster



Erstellt für Maßstab 1:1.384



Seite:



Kein amtlicher Ausdruck, nur für den internen Dienstgebrauch!

Blatt B: Bedarfe & Kosten für soziale Infrastruktur



Name des Bebauungsplans:	Vorhaben "Ketziner Straße 22"
Teilgebiet/-eigentümer:	Flächenbilanz für gesamtes Plangebiet
Stand B-Plan:	Lageplan mit Baukonzept vom 09.11.2016
Stand Rechenbogen:	24.03.2017
Bearbeiter:	464 Stadtentwicklung, S. Anderka

Dem Planungsbegünstigten zurechenbares Wohnbauland mit neu entstehenden Baurechten:	14.683 m ²
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Geschossfläche der durch Bauleitplanung neu entstehenden Baurechte mit Wohnnutzung

Nutzungsart	Geschossfläche insgesamt		Wohnanteil	Geschossfläche Wohnen	
	Einfamilien-, Doppel- und	Geschosswohnungsbau		Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaus	Geschosswohnungsbau
WR	0 m ²	0 m ²	100%	0 m ²	0 m ²
WA	5.245 m ²	0 m ²	90%	4.721 m ²	0 m ²
MI	0 m ²	0 m ²	50%	0 m ²	0 m ²
MK	0 m ²	0 m ²	30%	0 m ²	0 m ²
MU	0 m ²	0 m ²	%	0 m ²	0 m ²
Nutzerdefiniert	0 m ²	0 m ²	%	0 m ²	0 m ²
SUMME	5.245 m²	0 m²		4.721 m²	0 m²

Bedarfsberechnung soziale Infrastruktur (Anzeige mit drei Nachkommastellen, Rechnung erfolgt ohne Rundung!)

	Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaus	Geschosswohnungsbau
Geschossfläche für Wohnen	4.721 m ²	0 m ²
- abzgl. 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Freiflächen	30%	30%
= Wohnfläche (Nutzfläche)	3.304,5 m ²	0 m ²
/ mittlere Wohnungsgröße nach Bautyp	120 m ²	75 m ²
= Anzahl der Wohnungen	27,538	0,000
x mittlere Einwohnerzahl pro Wohnung nach Bautyp	2,7	1,9
= Einwohner	74,351	0,000
/ Annahme Anzahl Altersjahrgänge	100	100
= Einwohner je Altersjahrgang	0,744	0,000

Daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung errechnet:

	Krippe	Kindergarten	Hort	Grundschule
Alter der Kinder	0 bis unter 3 Jahre	3 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 12 Jahre	
Anzahl der Kinder	2,231	2,231	4,461	4,461
x Versorgungsquote*	65,0%	98,5%	66,5%	100,0%
= Plätze (gerundet, eine Nachkommastelle)	1,4	2,2	3,0	4,5

Kostenermittlung

Ausnahmereglung nach Baulandmodell 3.4.7 a) ja
 anwendbar wenn zutreffend?

	Kindertagesbetriebs- einrichtungen	Grundschulen
Durch Vorhaben insgesamt verursachte Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrichtungen (auf Zehntel Plätze genau)	6,6 Plätze	4,5 Plätze
Freie Kapazitäten in sozialen Infrastruktureinrichtungen	0,0 Plätze	0,0 Plätze
dem Planungsbegünstigten flächenanteilig zugeordnet:	0,0 Plätze	0,0 Plätze
Durch Vorhabenträger herzustellende Platzkapazitäten	6,6 Plätze	4,5 Plätze
Kosten je Platz (bei Anwendung von pauschalem Finanzierungsbeitrag)	14.000,00 €	24.000,00 €
Teilsummen	92.400,00 €	108.000,00 €
Gesamtbeteiligung an Herstellungskosten	200.400,00 €	

* Versorgungsquoten wie mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetriebsangeboten im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells (Anlage B) (16/SVV/0728) abgestimmt

über
922

an den
Ortsvorsteher von Fahrland, Herrn Claus Wartenberg

Ketziner Straße 22 – städtebaulicher Vertrag

Sehr geehrter Herr Wartenberg,

vor dem Hintergrund von Anfragen hinsichtlich einer baulichen Entwicklung des Blockinnenbereichs im Hinterland der Ketziner Str. 22 hat der Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Ende 2015 mit Ihrem Ortsbeirat die Frage erörtert, ob zur Vermeidung einer eher langfristigen Aktivierung mit einem Bebauungsplanverfahren eine Genehmigung nach § 35 BauGB in Kombination mit einem städtebaulichen Vertrag in Erwägung gezogen werden soll.

Der Ortsbeirat hatte sich im Januar 2016 für diesen Weg einer zügigen Entwicklung ausgesprochen und weitere Positionen aus dem Blickwinkel des Ortsbeirates benannt, die dabei Berücksichtigung finden sollten. Der Fachbereich hat mit dem verbliebenen Erwerbsinteressenten im März 2017 den Ortsbeirat über das vorgesehene planerische Konzept informiert und die wesentlichen Regelungsinhalte dargestellt. In der Erörterung hierzu hat der Ortsbeirat in der Sondersitzung am 30.03.2017 wesentliche Änderungen am Vertrag verlangt und diese Forderungen in einer weiteren Sitzung am 06.04.2017 bestätigt.

Im Kern ist dabei nur eine ergänzende Regelung: „Alle errichteten Wohngebäude (haben) mindestens den Standard eines KfW-Effizienzhauses 40 oder besser zu erfüllen“. Hierzu hat der Investor erhebliche wirtschaftliche Nachteile geltend gemacht, die sich insbesondere aus der Tatsache ergeben, dass ~~sich~~ dieser Standard deutlich über das hinausgeht, was die Landeshauptstadt und ihre Träger in vergleichbaren Situationen im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen oder bei der Ausschreibung von Grundstücken für einen Vertragsabschluss oder die Bieterauswahl machen.

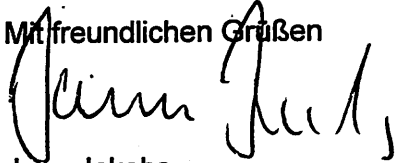
Eine durch den Investor vorgelegte rechtliche Würdigung stellt außerdem fest, dass die diskutierte Regelung zwar rechtlich grundsätzlich möglich ist, jedoch aus Gründen der Gleichbehandlung dann stadtweit und regelmäßig Gegenstand von städtebaulichen Verträgen sein müsste, was jedoch nicht gegeben ist. Dieser Würdigung ist grundsätzlich zuzustimmen.

Vor diesem Hintergrund sehe ich keine Möglichkeit, die Forderung des Ortsbeirates Fahrland zum Maßstab für eine insoweit deutlich über den Einzelfall hinausgreifende Neuorientierung zu machen. Dies gilt umso mehr, als es sich bei dem Abschluss eines solchen grundstücksbezogenen städtebaulichen Vertrages um ein laufendes Geschäft der Verwaltung handelt, in das der Ortsbeirat im Wege der Konsultation einbezogen war.

Deshalb habe nun den städtebaulichen Vertrag ohne die streitige Klausel unterzeichnet. Die übrigen im Ortsbeirat formulierten Wünsche, zu denen ja auch Einvernehmen mit dem Vertragspartner erzielt werden konnten, sind in den Vertrag eingearbeitet worden.

Ich bitte den Ortsbeirat über diesen Sachverhalt zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jahn Jakobs', written in a cursive style.

Jahn Jakobs



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Potsdam
Büro der Stadtverordnetenvers.
Eing.: 05. APR. 2017
Signum:
am:

Geschäftsbereich/FB: 4 / 46
Bearbeiter: Herr Goetzmann Telefon: 2580

Einreicher OBR:	Fahrland
Aus der Ortsbeiratssitzung am:	30.03.2017
Datum:	03.04.2017

Sachstand / Realisierung

Prüfauftrag Beschluss - Drucksachen Nr.: 17/OBR/0049

Betreff: **Ergänzungen zum städtebaulichen Vertrag "Bebauungskonzept Ketziner Straße 22"**

In Bearbeitung o. g. Drucksache teile ich Ihnen Folgendes mit:

Die gewünschten Ergänzungen bzw. Änderungen zum Städtebaulichen Vertrag sind umgehend in den Vertragsentwurf eingearbeitet und mit dem Vorhabenträger kommuniziert worden.

Letztlich hat der Vorhabenträger entschieden, den Vertrag in dieser abschließenden Fassung nicht zu unterzeichnen.

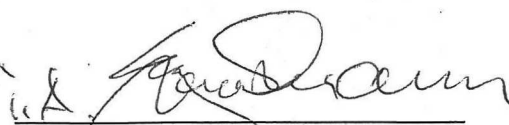
Maßgeblich für diese Entscheidung war die Forderung in Ziffer 3 des Beschlusses, verbindlich vorzugeben:

Alle errichteten Wohngebäude haben mindestens den Standard eines „KfW-Effizienzhaus 40“ oder besser zu erfüllen.

Der Vorhabenträger sieht diese Vorgabe als so aufwändig und für die letztendlichen Marktangebote so kostentreibend an, dass er sie am Markt nicht hinreichend erfolgreich platzieren könne.

Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung von Baurechten auf dem bislang präferierten Weg eines Städtebaulichen Vertrages als gescheitert anzusehen. Soweit sich an den Bedingungen nichts maßgebliches ändert, bleibt für die künftige Entwicklung des fraglichen Bereiches nur der längerfristig zu beschreitende Weg einer Bebauungsplan-Aufstellung mit entsprechender umfassender Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange. Auf dieser Grundlage würde dann erneut zu klären sein, ob ein Vorhabenträger zur Entwicklung der Flächen zur Verfügung steht.

Fortsetzung siehe Rückseite


Beigeordnete/r