



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

7

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 05.02.15

Drucksachen-Nr.: VI/111

Beschluss-Nr.: 114/07/15

Beschlussdatum: 05.02.15

Gegenstand: **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3  
„Neustrelitzer Straße/Badeweg“ – 4. Änderung**  
hier: Durchführungsvertrag

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

## Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	08.01.15	Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	12.01.15	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	22.01.15	Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
<input checked="" type="checkbox"/>	14.01.15	Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		Betriebsausschuss	<input type="checkbox"/>		

Neubrandenburg, 16.12.14

Dr. Paul Krüger  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung stimmt dem Abschluss des Durchführungsvertrages zur 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ zu.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch den Vertragsabschluss und die daraus resultierenden Rechte und Pflichten entstehen der Stadt bzw. dem Städtischen Immobilienmanagement keine Kosten.

**Begründung:**

Mit der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Erschließung für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 geschaffen.

Ziel ist die Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche und Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes entlang der Neustrelitzer Straße mit Nutzung als Pflegeeinrichtung, Wohnungen für betreutes Wohnen, Kindertagesstätte sowie dazugehöriger Dienstleistungen und Funktionsbereiche.

Damit wird das Ziel des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt, entlang der Neustrelitzer Straße eine geschlossene mehrstöckige Bebauung zu errichten, die gleichzeitig als Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung dient.

Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, sind die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich.

Mittels dieses Durchführungsvertrages sollen die notwendigen Bedingungen für die Umsetzung des Vorhabens, insbesondere die anfallenden Kosten, verbindlich vereinbart werden.  
Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

**Durchführungsvertrag  
zur 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3  
"Neustrelitzer Straße/Badeweg"**

Zwischen der

Stadt Neubrandenburg  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Herrn Dr. Paul Krüger  
Friedrich-Engels-Straße 53, 17033 Neubrandenburg

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und der

Senior Residential 6 ApS Co. KG  
Pestalozzistraße 2, 99867 Gotha  
vertreten durch die De Aves ApS.  
Tobaksgaarden 3, DK-8700 Horsens  
diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführer  
Herrn Claus O. Nielsen und Herrn Flemming L. Christensen

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

**§ 1**

**Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ vorgesehene Bauvorhaben Pflegeeinrichtung/betreutes Wohnen/KITA.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) umgrenzte Fläche.

**§ 2**

**Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1),
- b) die Straßenplanung für die Planstraße A (Planungsphase Entwurf) mit Lageplan, Regelprofil, Aufbau und Material (Anlage 2).

**§ 3**

**Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens in Form des Neubaus eines fünfgeschossigen Gebäudes für eine Pflegeeinrichtung, für betreute Wohnungen und für eine Kindertagesstätte sowie die dazugehörigen Nebenanlagen, einschließlich der Stellplätze und Grünanlagen inklusive der Sicherung der verkehrlichen Erschließung einschließlich der Stellplätze entsprechend den Festsetzungen der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg".

**§ 4****Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 3 Jahren fertig stellen.

**§ 5****Herstellung, Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet.
- (2) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
  - a) die Realisierung der stadttechnischen Erschließungsanlagen einschließlich der notwendigen Regenentwässerung,
  - b) den Umbau der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A gemäß Anlage 2 mit der Zweckbestimmung Mischverkehr nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung unter Beachtung folgender Maßgaben:
    - Umbau der Straße mit einseitig geführtem Gehband in eine niveaugleiche Mischverkehrsfläche unter Einhaltung der gestalterischen Anforderungen an einen verkehrsberuhigten Bereich,
    - Rückbau der Mittelsinsel und Herstellung einer niveaugleichen befahrbaren Fläche,
    - Umbau des Einmündungsbereiches zum Badeweg als Gehwegüberfahrt,
    - Gewährleistung der Entwässerung der öffentlichen Mischverkehrsfläche gemäß den geltenden Richtlinien (RAS EW).
  - c) die Errichtung einer verkehrlichen Erschließung der Neustrelitzer Straße Nr. 24 von der Planstraße A über die Flurstücke 261/7 und 259/16,
  - d) die Errichtung eines befestigten Gehweges auf den Grundstücken 259/16 und 259/18 der Flur 9 der Gemarkung Neubrandenburg als Verbindungsweg zwischen der Neustrelitzer Straße und Planstraße A,
  - e) die Errichtung von 3 Kurzzeitstellplätzen innerhalb der Sondergebietsfläche in der Nähe des hofseitigen Eingangs der Pflegeeinrichtung und der Kindertagesstätte gemäß Anlage 1,
  - f) die Herstellung einer Fläche für das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen an der Kindertagesstätte,
  - g) die Errichtung einer Stellplatzanlage mit 30 Stellplätzen am Ende der Planstraße B inkl. Eingrünung mit einer 2,50 m breiten Gehölzpflanzung,
  - h) den Rückbau des vorhandenen Fahrgastunterstandes Neustrelitzer Straße (stadtauswärts) inklusive zugehöriger Werbeanlage sowie die Herstellung eines neuen Fahrgastunterstandes am zu errichtenden Gebäude nach folgenden Maßgaben:
    - Einrichtung von Sitzmöglichkeiten für drei wartende Fahrgäste,
    - Anbringen des Fahrplanaushanges und des Papierkorbes.

Für die Dauer der Bauzeit ist der Fahrgastunterstand vom Vorhabenträger an einem provisorischen Standort im Gehwegbereich wieder aufzustellen.

Nach Fertigstellung des Baues ist der Fahrgastunterstand nebst Werbeanlage durch die Stadt auf eigene Kosten zu entfernen.

- i) die Angleichung der Restflächen zwischen dem entstehenden Gebäude und den öffentlichen Flächen an der Neustrelitzer Straße.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

## **§ 6**

### **Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung – Planstraße A**

- (1) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen Vorhabenträger und Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung durch fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen ausführen zu lassen. Die Leistungsverzeichnisse bedürfen der Zustimmung durch die Stadt.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

## **§ 7**

### **Baudurchführung – Planstraße A**

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung – sofern erforderlich – hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Planstraße A verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (5) Bei Fällung von Bäumen ist ökologische Baubegleitung abzusichern.

**§ 8****Haftung und Verkehrssicherung – Planstraße A**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung durch Vorlage des Versicherungsvertrages nachzuweisen.

**§ 9****Gewährleistung und Abnahme – Planstraße A**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B. Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

**§ 10****Übernahme der Erschließungsanlagen – Planstraße A**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast. Bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, werden diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt gesichert. Voraussetzung ist, dass der Vorhabenträger vorher
  - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne in digitaler Form übergeben hat,
  - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzen sichtbar sind,
  - c) einen Bestandsplan in digitaler Form über die Entwässerungseinrichtungen übergeben hat,

- d) Nachweise über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien und die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen erbracht hat.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt; der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu.

## **§ 11 Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

## **§ 12 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Vorhabenträger übernimmt die Umsetzung sämtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dazu gehört die Anpflanzung von 10 Ersatzbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm.

## **§ 13 Sicherheitsleistungen – Planstraße A**

- (1) Der Vorhabenträger leistet eine Sicherheit in Höhe von 15.000,00 EUR, die die vertragsgemäße Durchführung der von ihm übernommenen Leistungen sicherstellen soll. Der Vorhabenträger hat die Sicherheit für die Erfüllung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen oder für Ansprüche wegen Nichterfüllung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu erbringen.
- (2) Die Sicherheitsleistung in Höhe von 15.000,00 EUR (in Worten: fünfzehntausend Euro) ist auf folgendes Kautionskonto der Stadt einzuzahlen:

Deutsche Kreditbank AG

IBAN: DE95 1203 0000 0018 3351 09

BIC: BYLADEM1001

Verwendungszweck: Sicherheitsleistung Durchführungsvertrag vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3

- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheit zu befriedigen.
- (4) Nach Fertigstellung und Übergabe der Erschließungsanlagen ist die Sicherheitsleistung - abzüglich einer Sicherheit in Höhe von 5 % (750,00 EUR) für die Dauer von 5 Jahren für etwaige Gewährleistungsansprüche - an den Vorhabenträger zurückzuzahlen. Die Sicherheitsleistung ist auf folgendes Konto des Vorhabenträgers zurückzugewähren:

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin

IBAN: DE60 1505 0200 0301 0207 01

BIC: NOLADE21NBS

**§ 14****Wechsel des Vorhaben- und Erschließungsträgers**

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt gemäß § 12 Absatz 5 BauGB.

**§ 15****Schlussbestimmungen**

- (1) Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, einschließlich einer Änderung oder Ergänzung dieser Bestimmung, bedürfen der Schriftform.
- (2) Soweit gesetzlich zulässig, wird als ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag Neubrandenburg vereinbart sowie die Gültigkeit deutschen Rechts festgelegt.
- (3) Die in diesem Vertrag erhobenen Daten werden von den Vertragsparteien unter Einhaltung der einschlägigen Datenschutzgesetze zum Zwecke der Vorbereitung, Begründung und Realisierung des Vertragsverhältnisses erhoben, verarbeitet und genutzt.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtlich unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche ersetzt wird, die dieser in ihrem wirtschaftlichen Zweck unter Berücksichtigung dieses Vertrages am nächsten kommt. Dies gilt auch für Vertragslücken.
- (5) Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Neubrandenburg,

Gotha,

Dr. Paul Krüger  
Oberbürgermeister

Flemming L. Christensen  
Geschäftsführer  
De Aves ApS

Claus O. Nielsen  
Geschäftsführer  
De Aves ApS

Harald Walter  
1. Stellvertreter des  
Oberbürgermeisters