

Städtebaulicher Vertrag vom 23.08.2016

zwischen

der Hansestadt Stralsund,

vertreten durch den Oberbürgermeister,
dieser vertreten durch den Leiter der Abteilung Straßen und Stadtgrün des
Bauamtes, Herrn Stephan Bogusch,
dienstansässig: Lindenstraße 136, 18435 Stralsund,

nachfolgend „**Stadt**“ genannt,

und

der Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH,

diese vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Fred Muhsal und
Herrn Frank Thiele,
geschäftsansässig Lindenallee 41, 18437 Stralsund,

nachfolgend „**Investor**“ genannt

§ 1 Beschreibung des Vorhabens

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat mit Beschluss vom 17.09.2015, Beschluss-Nr. 2015—VI-07-0267 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 „Hafen- und Uferbereich an der Schwedenschanze“ für den Teilbereich, der landseitig als sonstiges Sondergebiet SO 1, Sportboothafen „Wassersportzentrum Schwedenschanze“ festgesetzt ist, zu ändern. Das Änderungsgebiet umfasst die ca. 1,7 ha große Landfläche des ehemaligen Militärhafens Schwedenschanze. Diese wird begrenzt im Osten durch den Strelasund, im Süden und Norden durch den städtischen Uferstreifen und im Westen durch das Gelände des Berufsförderungswerkes Stralsund und der Fachhochschule Stralsund. Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 77/5 bis 77/14, 23/32, 23/35 (anteilig), 23/41, 23/42, 23/43 (anteilig), 23/49 und 80 der Flur 2 in der Gemarkung Stralsund

Das wesentliche Planungsziel der Änderung ist es, das Spektrum der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen im landseitigen Sondergebiet SO 1 Sportboothafen „Wassersportzentrum Schwedenschanze“ um die Wohn- und Ferienwohnnutzung zu erweitern und so eine ganzjährige Nutzung des Hafensareals zu erreichen. Der Investor plant, den alten Militärhafen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 38 zu einem neuen Sportboothafen auszubauen, der in der ersten Ausbaustufe über ca. 100 Liegeplätze für Sportboote verfügt. Die Obergrenze der Liegeplätze kann auf Wunsch des Investors auf maximal 200 Liegeplätze erweitert werden. Zwischen dem Investor und der Hansestadt Stralsund besteht Einigkeit darüber, dass die Entwicklung der landseitigen Flächen des Sondergebietes SO 1 und die Entwicklung der wasserseitigen Hafenanlagen des Sondergebietes 1 in einem engen zeitlichen Zusammenhang durchzuführen sind.

Dieser Vertrag beinhaltet die dazu erforderlichen Regelungen und dient somit der Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 17.09.2015.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. der Bebauungsplan Nr. 38 der Hansestadt Stralsund („Hafen- und Uferbereich an der Schwedenschanze“);
- 2; der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 38 der Hansestadt Stralsund („Hafen- und Uferbereich an der Schwedenschanze“);
3. Projektskizze der AIU Stralsund GmbH zum Hafenausbau (Variante ca. 100 Boots Liegeplätze – 1. Ausbaustufe) und Projektskizze der AIU Stralsund GmbH zum Hafenausbau für 200 Liegeplätze (2. Ausbaustufe);

§ 3 Grundstückssituation

1. Der Investor hat im Jahr 2014 die für die landseitigen Baumaßnahmen notwendigen Flächen von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund erworben.
2. Die Stadt beabsichtigt, bestimmte in ihrem Eigentum befindliche Grundstücke, welche der Investor zur Verwirklichung seines Projektes benötigt, diesem zur Verfügung zu stellen.
3. Ein Vertreter des Investors hat am 15. Mai 2015 beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Referat Seeverkehr und Hafenlogistikwirtschaft) einen Antrag auf unentgeltliche Übertragung der Wasserflächen gestellt. Eine Entscheidung des Ministeriums steht noch aus.
4. Von den gemäß B-Plan Nr. 38 den externen Kompensationsmaßnahmen für die wasserseitigen Eingriffe zugeordneten Grundstücken am Nordwestufer des Deviner Sees befinden sich folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Devin, in städtischem Eigentum: 130 bis 140; die Flurstücke 141, 142/1, 143/1, 143/2, 144, 145 und 146 stehen in kirchlichem Eigentum.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

Der Investor verpflichtet sich zum Bau und zum anschließenden Betrieb eines neuen Sportboothafens mit ca. einhundert Bootsliegendeplätzen nach Maßgabe dieses Vertrages innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund.

Zur Absicherung der übernommenen Bauverpflichtung wird der Investor unmittelbar nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund für die wasserseitige Bebauung eine selbstschuldnerische, unwiderrufliche Bankbürgschaft einer westeuropäischen Großbank in Höhe von 300.000,00 EURO (in Worten: dreihunderttausend EURO) bei der Hansestadt Stralsund hinterlegen.

Diese Vertragserfüllungsbürgschaft wird auf einen Betrag von 200.000,00 EURO (in Worten: zweihunderttausend EURO) reduziert, sobald der Investor den Bauantrag mit genehmigungsfähigen Unterlagen für die baulichen Anlagen des Sportboothafens bei der zuständigen Behörde eingereicht hat. Die Stadt verpflichtet sich, die für die Minderung der Bürgschaft erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Die Bürgschaft wird an den Investor vollständig zurückgegeben, sobald mit dem Bau des Sportboothafens begonnen wird.

Für den Fall, dass der Investor nicht innerhalb der in Satz 1 genannten Frist mit dem Bau des Sportboothafens beginnt, ist die Stadt berechtigt, diese Maßnahmen selbst auf eigene Kosten, aber unter Inanspruchnahme der Bürgschaft durchzuführen. Eine über die Bürgschaftssumme hinausgehende Inanspruchnahme des Investors erfolgt nicht.

Der Investor wird dazu auf seine Kosten die erforderlichen Planungsleistungen erbringen und die notwendigen behördlichen Erlaubnisse/Genehmigungen einholen.

-

§ 5 Beginn der Ausführung

Der Investor beabsichtigt, im Jahr 2017 mit dem Bau des Sportboothafens zu beginnen und die Fertigstellung dieser Anlage bis zum Ende des Jahres 2019 zu vollenden.

§ 6 Art und Umfang der Leistungen zur wasserseitigen Erschließung

Der Investor verpflichtet sich zur Erbringung folgender Leistungen:

1. tatsächliche und rechtliche Bereitstellung der erforderlichen Grundstücksflächen für den Hafenausbau und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen; dies schließt auch die Finanzierung eventueller Entschädigungen für abzulösende Nutzungen ein;

2. Baufeldfreimachung unter Rückbau der noch bestehenden Steganlagen und die Freilegung der Flächen;

3. Herstellung eines Durchströmungshafens mit ca. 100 Bootsliegeplätzen für Sportboote unter Berücksichtigung von Bootslängen zwischen acht und fünfzehn Metern; dabei soll es sich zur Hälfte um Anwohnerliegeplätze und zur Hälfte um Liegeplätze handeln, welche der Allgemeinheit zur Verfügung stehen;

4. Ausstattung der Liegeplätze mit Anschlüssen für Trinkwasser und Strom;

5. Errichtung von Duschräumen mit Toiletten für die Hafennutzung;

6. Einrichtung und Betrieb eines Servicestützpunktes für Sportboote, welcher insbesondere folgende Leistungsangebote umfasst: Reparaturen von Booten, Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Beseitigung von Bootsabwässern, Bootsabfällen und Betriebsstoffen der Boote, Einkaufsmöglichkeit, Information zum Fahrtrevier, Abfallentsorgung, Übernahme der Straßenreinigung, des Winterdienstes und der Verkehrssicherungspflicht im Hafenbereich;

7. Einstellung und Finanzierung der Stelle eines Hafenmeisters/einer Hafenmeisterin für den Sportboothafen;

8. Herstellung einer insektenfreundlichen Beleuchtung für den Sportboothafen;

9. Aufrechterhaltung des Betriebes des Sportboothafens für die Dauer von mindestens zehn Jahren nach dessen Fertigstellung einschließlich Durchführung der Straßenreinigung und des Winterdienstes sowie Übernahme der Verkehrssicherungspflicht im Hafenbereich;

10. Gewährleistung von üblichen Betriebszeiten des Hafens jährlich im Zeitraum von Anfang April bis Ende Oktober;

11. Mit den Mietern / Nutzern der Liegeplätze werden in den entsprechenden Nutzungsvereinbarungen separate Regelungen zur Zufahrt und Befahrbarkeit des Sportboothafens getroffen. Eine Verpflichtung der Stadt gegenüber dem Investor zur Beseitigung von Versandungen im Wasserbereich besteht nicht. Diesbezügliche Zahlungen der Stadt an den Investor werden ausgeschlossen;

12. der zeitlich unbegrenzten Gewährleistung des Betretens durch die Allgemeinheit entlang der Uferkante des Strelasundes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 bzw. des künftigen Geltungsbereichs der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund, wobei die Breite des Bereiches für die Öffentlichkeit stets mindestens drei Meter betragen muss; auf Verlangen der Stadt wird der Investor unentgeltlich eine entsprechende dingliche Sicherung zugunsten der Stadt bestellen;

13. Ausführungsplanung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die wasserseitigen Eingriffe nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund und Finanzierung des Ablösebetrages für die Entwicklungspflege hinsichtlich dieser Maßnahmen sowie die Durchführung von Artenschutzmaßnahmen, welche zur Errichtung und zum Betrieb des Sportbootshafens erforderlich sind;

diesbezüglich sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Oberhalb der Uferböschung ist ein uferparalleler Streifen zwischen Ackergrenze und 17 Meter landeinwärts festzulegender Grenze aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und der Sukzession zu überlassen. Auf 15 % der Fläche sind gruppenweise Gehölzpflanzungen aus 70 % Sträuchern (2x verpflanzt, 60 bis 100 cm) und 30 % Heistern (2x verpflanzt, 150 bis 200 cm) anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück pro 0,75 qm. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Zum Schutz der Maßnahmen ist zum Acker hin zunächst ein Pflanzzaun, später eine Grenze aus Feldsteinen oder Pfählen zu setzen;

14. Beseitigung von etwaigen Bodenverunreinigungen, Altlasten und Munitionsresten, soweit diese zur Errichtung und zum sicheren Betrieb des Sportbootshafens notwendig ist;

15. die Katastervermessung der Ausgleichsflächen, die Grundbuchberichtigung entsprechend der neuen Aufteilung der Grundstücke, die Grenzfeststellung und Schlussvermessung mit nachträglicher Abmarkung der Ausgleichsflächen.

§ 7 Abnahme und Übernahme der Leistungen hinsichtlich der Ausgleichsflächen

1. Die Abnahme der Ausgleichsflächen gemäß § 6 Nr. 13 dieses Vertrages erfolgt durch die Stadt (Bauamt, Abteilung Straßen und Stadtgrün) gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Veranlassung des Investors, wenn die Fertigstellungspflege nach den einschlägigen DIN-Vorschriften ordnungsgemäß erfolgt ist. Daran schließt sich die dreijährige Entwicklungspflege nach den einschlägigen DIN-Vorschriften durch den Investor auf seine Kosten an.

2. Dazu zeigt der Investor der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen und Flächen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 12 Werktagen nach Eingang der schriftlichen Anzeige fest.

3. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme gerechnet, durch den Investor zu

beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges der Mängelbeseitigung der Leistungen gemäß § 6 Nr. 13 dieses Vertrages ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen.

4. Nach der Abnahme und der dreijährigen Entwicklungspflege werden die Flächen mit den vom Vorhabenträger durchgeführten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 6 Nr. 13 dieses Vertrages vom Vorhabenträger auf der Grundlage des Übergabe-/Übernahmeprotokolls an die Stadt übergeben. Die Stadt übernimmt die tatsächliche Sachherrschaft hinsichtlich dieser Flächen und wird den Ablösebetrag für die Entwicklungspflege in Höhe von insgesamt 40.000,-- EURO (in Worten: vierzigtausend EURO) aufwenden, um die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dauerhaft sicherzustellen.

§ 8 Kostentragung

Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Kosten für die Erbringung der Leistungen nach § 6 dieses Vertrages zu tragen.

§ 9 Kündigung

(1) Der Investor und die Stadt sind berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

(2) Die Kündigung ist schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu erklären.

(3) Im Falle der Kündigung werden die Vertragsparteien wechselseitig auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen im Hinblick auf den von ihnen bisher getätigten Aufwand und im Hinblick auf Folgekosten absehen.

§ 10 Rechtsnachfolge

(1) Der Investor verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er beabsichtigt, die Verwirklichung des mit diesem Vertrag vereinbarten Vorhabens einem Dritten zu übertragen.

(2) Der gegenwärtige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 11 Gerichtsstand und Erfüllungsort

(1) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien, soweit zulässig, die Zuständigkeit des Landgerichts Stralsund.

(2) Erfüllungsort ist Stralsund.

§ 12 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden.

§ 13 Wirksamkeit des Vertrages

Für die Wirksamkeit dieses Vertrages bedarf es eines zustimmenden Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund.

Der Vertrag wird 15 Tage nach zustimmendem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund wirksam, spätestens nach Abschluss des Widerspruchs- und Beanstandungsverfahrens nach § 33 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern.

§ 14 Schlussbestimmungen

(1) Sollte der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund nicht gefasst werden, so fällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag weg. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.

(2) Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Hansestadt Stralsund im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens herausstellt, können ebenfalls Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

(3) Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird.

(4) Entsprechendes gilt für etwaige auslegungsbedürftige Vertragslücken.

Stralsund, 23.08.2016
für die Hansestadt Stralsund
im Auftrag

für den Investor
Ostsee-Stralsund-Appartement GmbH

gez. Stephan Bogusch

L.S.

gez. Fred Muhsal

gez. Frank Thiele