

## **Städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung und zukünftigen Erschließung des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 118 „Warnitzer Feld“**

zwischen  
der **Landeshauptstadt Schwerin**  
vertreten durch den Oberbürgermeister

**– nachstehend: „LHS“ –**

und der

**LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH**  
vertreten durch die Geschäftsführer

**– nachstehend: „LGE“ –**

### **Präambel**

Der Hauptausschuss der Stadtvertretung Schwerin hat am 26.06.2020 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Warnitzer Feld“ einzuleiten. Die LHS und die LGE haben am 03.09.2020 / 24.11.2020 einen Grundlagenvertrag geschlossen (Anlage 1). Darin ist vereinbart, dass die LHS gemeinsam mit der LGE das Baugebiet „Warnitzer Feld“ entwickelt. Es wurde weiterhin geregelt, dass u.a. die Übernahme der Kosten in weiteren städtebaulichen Verträgen noch zu regeln sind. Das Gebiet wird als eine städtebauliche Mischung unterschiedlicher Wohnformen zum Mieten oder als Eigentum geplant.

Im Jahr 2021 wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung durch eine Jury der städtebauliche Entwurf des Büros MOSAIK architekten bda ausgewählt. Der Hauptausschuss der Stadtvertretung hat am 08.03.2022 den städtebaulichen Entwurf zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich aller Fachgutachten erfolgt auf Grundlage dieses städtebaulichen Konzeptes.

Ein Bodenordnungsverfahren (Umlegungsverfahren) im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes wurde eingeleitet. Das Umlegungsverfahren gibt die Gewähr zur Anpassung der Eigentumsstruktur an die Bebauungsplanung. Dazu wurde am 24.08.2020 ein Anordnungsbeschluss und am 15.04.2021 ein Umlegungsbeschluss gefasst.

## **§ 1**

### **Vertragsgegenstand und Vertragsziel**

- (1) Zur Erfüllung der städtebaulichen Entwicklungsziele der LHS verfolgt die LGE das Ziel die im Vertragsgebiet (Anlage 2) liegenden Grundstücksflächen zu erwerben, entwickeln, erschließen und die erschlossenen Grundstücke nach der Neuordnung veräußern.
- (2) Die LGE erfüllt die ihr so übertragenen Aufgaben im eigenen Namen auf eigene Rechnung.
- (3) Alle hoheitlichen Aufgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegen der LHS.
- (4) Mit Unterzeichnung dieses Grundlagenvertrages verpflichtet sich die LGE die Bebauungsplanung umgehend zum Abschluss zu bringen und die Erschließungsplanung begleitend fortzusetzen.

## **§ 2**

### **Projektbezogene Zusammenarbeit**

- (1) Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 „Warnitzer Feld“ überträgt die LHS folgende Aufgaben an die LGE:
  - die Beauftragung der Bauleit- und Erschließungsplanung, einschließlich hierfür notwendiger Gutachten,
  - die Durchführung notwendiger Vermessungsarbeiten einschließlich Grundstücksbildung, sofern dies nicht bereits über das Umlegungsverfahren erfolgt.
- (2) Die Abstimmung der Planung erfolgt im Rahmen regelmäßig stattfindender Treffen einer Arbeitsgruppe, die Kontaktstelle der LHS ist die Fachgruppe Stadtentwicklung und Stadtplanung.
- (3) Die LGE wird im Sinne des Vertrages Unteraufträge, insbesondere für Planungs-, Ingenieur-, Vermessungs- und Vermarktungsleistungen erteilen. In Abstimmung mit der LHS wird die Vergabe der Planungsleistungen an leistungsfähige Fachplanungsbüros durch ein den rechtlichen Anforderungen entsprechendes Vergabeverfahren sichergestellt.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Warnitzer Feld“ wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

### **§ 3**

#### **Erschließung**

- (1) Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die LGE auf der Grundlage eines noch zusätzlich abzuschließenden Erschließungsvertrages gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit der LHS (siehe auch § 3 Abs. 5).
- (2) Der Abschluss des Erschließungsvertrages erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:
  - Mit den Ver- und Entsorgungsträgern sind Erschließungsvereinbarungen geschlossen bzw. endverhandelt.
  - Nachweis der wirtschaftlichen Erschließung, bezogen auf das Bebauungsplangebiet selbst und dessen Umfeld, d. h., ein am Markt orientierter und erzielbarer Quadratmeter-Nettobaulandpreis kann sämtliche Kosten des Verfahrens decken.
  - gesicherte Grundstücksverfügbarkeit der Flächen zur Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- (3) Die LHS erhebt die Erschließungsbeiträge gemäß ihrer Erschließungsbeitragssatzung für Fremdanliegergrundstücke. Näheres wird im Erschließungsvertrag geregelt.
- (4) Die LGE wird die Gespräche mit den Fremdanliegern wieder aufnehmen, mit dem Ziel, mit diesen Einigkeit über einen Ankauf zu erzielen bzw. Fremdanliegervereinbarungen zur Beteiligung an den nicht nach §§ 127 ff BauGB umlagefähigen Kosten und den Entwicklungskosten abzuschließen.
- (5) Sofern Fremdanliegervereinbarungen nicht zustande kommen, wird die LGE nur die Flächen erschließen, die in ihrem Eigentum stehen bzw. ihr im Rahmen des Umlageverfahrens zugeteilt werden. Beispielhaft könnte demnach eine Erschließung nur über die in der Anlage 3 dargestellten Flächen erfolgen, welche zudem in Bauabschnitten erfolgen wird.

### **§ 4**

#### **Vertragsdauer**

Der Vertrag beginnt mit Unterzeichnung.

Das Vertragsverhältnis endet mit der Gewährleistungsabnahme für alle Maßnahmen im Rahmen der Erschließung durch die LGE sowie der Grundstücksübertragung sämtlicher öffentlicher Flächen an die LHS auf Basis § 3 (1) dieses Vertrages.

## **§ 5** **Kündigung**

- (1) Die ordentliche Kündigung ist während der Laufzeit dieses Vertrages ausgeschlossen. Davon unberührt bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund.
- (2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn einer der Vertragspartner seinen übernommenen Verpflichtungen trotz wiederholter schriftlicher Aufforderung nicht ordnungsgemäß nachkommt oder die Vertragsdurchführung aus Gründen nicht mehr gesichert ist, die einer der Vertragspartner zu vertreten hat.
- (3) Ein wichtiger Grund wäre insbesondere, wenn
  - die LHS im Rahmen ihrer Planungshoheit beschließt, das Verfahren nicht fortzuführen oder
  - es nicht zum Abschluss des Erschließungsvertrages bis spätestens 31.12.2028 mit der LHS kommt.
- (4) Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist durch eingeschriebenen Brief zu überstellen.
- (5) Bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages durch außerordentliche Kündigung durch die LHS, ist diese verpflichtet, sämtliche Aufwendungen der LGE für Leistungen Dritter, wie beispielsweise Gutachten oder Planungskosten, die ab Unterzeichnung dieses Vertrages entstanden sind, vollständig zu tragen. Die Gesamterstattung durch die LHS ist auf einen Betrag begrenzt, der 50 % der insgesamt seit Projektbeginn (2020) bis zur vorzeitigen Vertragsbeendigung entstandenen und nachgewiesenen Kosten für Leistungen Dritter nicht übersteigt. Eine detaillierte Aufstellung der zu ersetzenden Kosten wird durch die LGE, innerhalb von acht Wochen nach Beendigung des Vertrages, erfolgen. Gleichzeitig hat die LHS einen Anspruch auf Herausgabe der Unterlagen nach Zahlung des Gesamtbetrages. Andere Schadensersatzansprüche bleiben von dieser Regelung unberührt.

## **§ 6** **Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen darüber, dass aus diesem Vertrag Grundstückskäufer oder sonstige Dritte Rechtsansprüche gegen einer der Vertragsparteien nicht herleiten können.
- (4) Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Alle, die Ausführung des Vertrages betreffenden wesentlichen Mitteilungen bedürfen der Schriftform.

## **§ 7** **Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Schwerin.

Schwerin, .....

Schwerin, .....

Für die LGE

Für die Landeshauptstadt Schwerin

.....  
Robert Erdmann  
Geschäftsführer

.....  
Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister

.....  
Degen-Lesske  
Geschäftsführer