

Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen

Beschluss Nr.: Bv/074/2014

öffentlich

Einreicher: Bürgermeister

Federführung: Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Frau Hupfer

Behandelt im:

Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	03.07.2014
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen – verweis in den A 4	17.07.2014
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	12.08.2014
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	28.08.2014
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	11.09.2014

Betreff: Beschluss zur Bestätigung des Vorhabenträgerwechsels und der Trägerwechselvereinbarung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngebietsbebauung Stienitzae"

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt

1. die Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers von der ehemaligen Winfried Krings Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH auf die City-Haus Immobilien GmbH für den als Satzung beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngebietsbebauung Stienitzae" gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung,
2. die Bestätigung der zugehörigen Trägerwechselvereinbarung.

Begründung:

Mit Antrag vom 03.06.2014 hat die City-Haus Immobilien GmbH darum gebeten, als Vorhabenträger an die Stelle der Firma Winfried Krings Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH als früherem Vorhabenträger zu treten.

Der bisherige Vorhabenträger hat im Jahr 2006 seine Firma aufgegeben und ist zwischenzeitlich aus dem Handelsregister gelöscht. Die City-Haus Immobilien GmbH hat im Oktober 2013 – mit Ausnahme von zwei Grundstücken, in Bezug auf die eine Eigentumsübertragung/Eintragungen im Grundbuch noch aussteht/en – das Eigentum an den Grundstücken des bisherigen Vorhabenträgers im Plangebiet im Wege der Nachtragsliquidation erworben.

Der ursprüngliche Durchführungsvertrag (DV) datiert aus dem Jahr 2000, die erste Änderung aus dem Jahr 2004 (vgl. Anl. 1 u. 2). In Teil II - § V 2 Nr. 2 des DV – heißt es u.a.:

„Das gesamte Vorhaben ist bis zum 31.07.2007 fertigzustellen. Eine Fristverlängerung wird mit diesem Vertrag ausgeschlossen.“

Wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der festgesetzten Frist durchgeführt, so soll die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan (B-Plan) aufheben.

Zur Verfahrensweise in dieser Sache wurde juristischer Rat eingeholt. Danach ist die Aufhebung des B-Planes nicht zwingend vorgeschrieben und liegt in besonderen Fällen (z.B. Insolvenz oder Geschäftsaufgabe des Vorhabenträgers) im Ermessen der Gemeinde. So kann

1 die Gemeinde durch neue vertragliche Regelungen alte ersetzen, wenn sie an dem Bebau-
2 ungsplan festhalten möchte.

3 Alternativ müsste die Gemeinde den B-Plan in einem eigens durchzuführenden Verfahren
4 aufheben (analog Aufstellung eines B-Planes, vgl. § 1 Abs. 8 BauGB), da der vorhandene
5 Plan Rechte begründet hat. Das verursacht Kosten und hebt das bislang nach dem Vorha-
6 ben- und Erschließungsplan "Wohngebietsbebauung Stienitzau" im Plangebiet bestehende
7 Baurecht auf. Die Aufhebung oder Einschränkung von Baurecht kann gegenüber privaten
8 Grundstückseigentümern zu städtischen Entschädigungsverpflichtungen, namentlich zum
9 Ersatz eines sog. Planungsschadens nach §§ 39 ff. BauGB, führen. Entsprechende Ansprü-
10 che des Vorhabenträgers drohen wegen § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB hingegen nicht.

11 Da die bauliche Entwicklung der Flächen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungspla-
12 nes "Wohngebietsbebauung Stienitzau" im Interesse der städtebaulichen Entwicklung der
13 Stadt Werneuchen liegt, wird vorgeschlagen, die City-Haus Immobilien GmbH als Vorhaben-
14 träger zu bestätigen und beiliegende *Trägerwechselvereinbarung* zu schließen, die von der
15 Kanzlei ZENK aus Berlin erarbeitet wurde.

16 Mit der Trägerwechselvereinbarung tritt der neue Vorhabenträger in die Verpflichtungen aus
17 dem bestehenden Durchführungsvertrag ein, und zwar mit der Maßgabe, dass er das Vorha-
18 ben und die Erschließungsmaßnahmen – soweit sie nicht bereits durch den bisherigen Vor-
19 habenträger fertig gestellt worden sind - bis zum 31.07.2019 auf der Grundlage des zur Trä-
20 gerwechselvereinbarung genommenen „Ausführungsplans“ durchführen muss.

21 Der alte Vorhabenträger hat bereits die Erschließungsanlagen Ulmenring, Rüsternweg, Pla-
22 tanenweg (Teil), Eschenweg (Teil) und Rotbuchenweg (Teil) endgültig hergestellt und damit
23 einen Teil seiner Verpflichtungen aus dem DV erfüllt. Die seit 2007 beantragten (wenigen)
24 Bauvorhaben grenzen alle an diese fertig gestellten Verkehrsanlagen, so dass trotz Fristab-
25 laufes durch die Verwaltung das Einvernehmen erteilt wurde.

26 Eine Neuregelung zum Vorhabenträger und zur Durchführungsfrist ist angesichts der noch
27 nicht durchgeführten Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen dringend geboten. Dabei soll
28 aber – wie sich aus der beiliegenden *Trägerwechselvereinbarung* ergibt – der Einfachheit
29 halber und aus Gründen der Rechtsklarheit von einer grundlegenden Neugestaltung der
30 nach dem DV bestehenden vertraglichen Absprachen abgesehen werden.

31 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine	- Kosten trägt der Vorhabenträger	Bestätigung Kämmerei:
-------	-----------------------------------	-----------------------

33 **Anlagen**

- 34 - Durchführungsvertrag (DV) von 2000
- 35 - 1. Änderung zum DV von 2004
- 36 - Trägerwechselvereinbarung

38
39

Bürgermeister

Sachgebietsleiter/ in

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

2

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 1	03.07.2014	7	kein Votum		
A 4	12.08.2014	5 (4)	3	0	1
A 1	28.08.2014	7	kein Votum		

3

4 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

5

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	19	dafür:	13
davon anwesend:	19	dagegen:	5
		Stimmenthaltung:	1

6

7 Befangenheit wurde erklärt durch:

8

9

10 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der
 11 Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der Stadtverordnetenver-
 12 sammlung ist gegeben.

13

Werneuchen, 11.09.2014

.....

Vorsitzender der SVV

.....

Stadtverordnete/r

14

15