

Beschlussvorlage	Datum: 11.10.2017	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Büro des Oberbürgermeisters	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt		
Verhandlungen mit einer Arbeitsgemeinschaft von 5 Rostocker Wohnungsgenossenschaften zur großflächigen Bebauung mit Wohnraum im Stadtzentrum		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.11.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
02.11.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
07.11.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
08.11.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Rostocker Bürgerschaft beauftragt den Oberbürgermeister, die Verhandlungen mit der aus den Wohnungsgenossenschaften Marienehe e.G., Baugenossenschaft Neptun e.G., Rostock-Süd e.G., Neue Rostocker Wohnungsgenossenschaft e.G. und Schifffahrt-Hafen Rostock e.G. bestehenden Arbeitsgemeinschaft sowohl zur zügigen Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans Nr.09.W.192 „Wohn- und Sondergebiet am Südring“ mit dem Ziel in kürzester Zeit Wohnraum zu errichten, zu führen, als auch zum Ankauf der dafür benötigten Flächen durch die Wohnungsunternehmen auf Ausschreibung zu verzichten.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse: -

Sachverhalt:

Der Rostocker Wohnungsmarkt gehört zu den angespanntesten der neuen Bundesländer. Der Handlungsdruck ist akut und betrifft sämtliche Wohnformen.

Rostock droht der Anschlussverlust im Wettbewerb der Städte um Arbeitskräfte und Lebensqualität.

Insbesondere beim Mietmarkt für Wohnungen im Innenstadtbereich übertrifft die Nachfrage bei weitem das Angebot.

Die Fläche des B-Plans Nr. 09.W.192, Wohn- und Sondergebiet am Südring gehört zu den letzten großen Baugebieten im Innenstadtbereich.

Hier gilt es, in kürzester Zeit eine städtebauliche Idee umzusetzen, die nach modernsten Maßstäben ein gemischtes Innenstadtviertel vorsieht.

Gleichzeitig gilt es, die Balance zwischen zu erzielenden Haushaltseinnahmen, architektonischer Gestaltung, sozialer Durchmischung und Rentabilität zu halten.

Der Bereich des B-Plans Wohn- und Sondergebiet am Südring ist durch eine schwierige Hydrologie gekennzeichnet, was Investitionen an diesem Standort erheblich erschwert. Die Ausdehnung des Stadtkörpers ist weder ökologisch noch ökonomisch sinnvoll, sodass auch bei erhöhtem Aufwand die Aufgabe einer innerstädtischen Bebauung vorgenommen werden sollte.

Die bevorstehende Aufgabe kann aller Voraussicht nicht durch Unternehmen mit vordergründigen Rentabilitätszielen erfüllt werden, insbesondere unter dem Duktus des enormen Zeitdrucks und der gewollten sozialen Vielfalt.

Aus diesem Grunde erscheint eine Arbeitsgemeinschaft aus Rostocker Wohnungsgenossenschaften die besten Chancen zu bieten, ein Wohnviertel das die sozialen, ökologischen, ökonomischen, gestalterischen und zeitlichen Anforderungen zu erfüllen.

Auch die Kontrolle und insbesondere der Einfluss durch bürgerschaftliche Gremien im Entstehungsprozess sind durch diese unmittelbare Vorgehensweise mit ortsansässigen Unternehmen gewährleistet.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

kein Bezug

Roland Methling

Anlage/n:

- Entwurf Städtebaulicher Rahmenvertrag

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Hansestadt Rostock, vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Roland Methling, und dem Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

1. Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG, vertreten durch den Vorstand, die Herren Hans-Joachim Lüdemann und Ralf Peine, Hellingstraße 10 in 18057 Rostock,
2. Baugenossenschaft Neptun e.G., vertreten durch den Vorstand Frau Cornelia Haseloff und Frau Ina Liebing, Goethestraße 3 in 18055 Rostock,
3. Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG, vertreten durch den Vorstand, Frau Ingrid Stark und Herrn Rüdiger Sokolowski, Am Vögenteich 27 in 18055 Rostock,
4. Neue Rostocker Wohnungsgenossenschaft e.G., vertreten durch den Vorstand, die Herren Daniel Hacker und Dieter Sonntag, Schiffbauerring 33/34 in 18109 Rostock,
5. Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG, vertreten durch den Vorstand, die Herren Andreas Lübcke und Roland Blank, Goerdelerstraße 21 in 18069 Rostock,

als nachfolgend „Vorhabenträger zu 1. bis 5.“ genannt, wobei die Vorhabenträger nur jeweils nach der Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten (WE) einzeln verpflichtet sind,

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträger 1-5 möchten jeweils Teilflächen im Stadtteil Südstadt zwischen dem Südring, der Erich-Schlesinger-Straße und den Bahnanlagen zum Zwecke der Realisierung von Wohnungsbau erwerben. Das bedeutet, dass im Falle des Erwerbs, die Fläche verschiedenen Bauherren zufällt, die ihrerseits einzelne Baufelder zur Umsetzung von Wohnungsbau realisieren.

Die Verwaltung der Hansestadt Rostock unterstützt dieses Vorhaben ausdrücklich und ist bestrebt, die genannte Fläche in direkter Vergabe an die Vorhabenträger jeweils getrennt zu veräußern. Für die direkte Vergabe spricht die Selbstverpflichtung der Vorhabenträger, 20% der entstehenden Wohnungen für untere und mittlere Einkommensschichten zur Verfügung zu stellen, soweit wirtschaftlich möglich. Des Weiteren stehen in diesem Gebiet besondere Anforderungen an Gestaltung, Qualität, Architektur und den Umweltschutz, die durch die Vorhabenträger jeweils umgesetzt werden sollen.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat mit dem Beschluss zum Flächennutzungsplan am 01.03.2006 in diesem Bereich neben der Schaffung von Angebotsflächen für Einrichtungen aus Wissenschaft, Forschung und Lehre die Entwicklung von Teilflächen zur Deckung des in der Hansestadt Rostock bestehenden Wohnungsbedarfes entschieden.

Vor dem Hintergrund der großen Nachfrage auf dem Rostocker Wohnungsmarkt hat die Hansestadt Rostock die Anstrengungen zur zeitnahen Entwicklung der potentiellen Wohnungsbaustandorte in den letzten Monaten verstärkt. In Vorbereitung der Einleitung der für eine Bebauung dieses Standortes erforderlichen verbindlichen Bauleitplanungen wurden bereits in den vergangenen Jahren verschiedene städtebauliche Studien erarbeitet. Seit 2016 ist in enger Abstimmung mit den Ämtern der Stadt durch das Planungsbüro Haas Cook Zemmrich ein städtebauliches Konzept erarbeitet worden, das Grundlage des zukünftigen Bebauungsplanes sein soll.

Am 06.04.2016 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplanes Nr. 09.W.192 Wohn- und Sondergebiet am Südring beschlossen. Damit liegen die formalen Voraussetzungen für den Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages in verbindlicher Form vor.

Die Vorhabenträger verfügen jeweils über die personellen und finanziellen Kapazitäten, um die Planung unter Einbeziehung leistungsfähiger Planungsbüros in angemessener Zeit durchzuführen. Ausgehend von diesen Voraussetzungen schließen die Vertragsparteien nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB diesen städtebaulichen Vertrag für die Bauleitplanung.

Von den u. a. durch die Schaffung von Baurecht vorgesehenen 650 WE entfallen ca. 250 WE auf den Vorhabenträger zu 5., ca. 125 WE auf den Vorhabenträger zu 1., ca. 100 WE auf den Vorhabenträger zu 2., ca. 100 WE auf den Vorhabenträger zu 3. und ca. 75 WE auf den Vorhabenträger zu 4.

Dem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt:

- Lageplan mit Kennzeichnung der Grenze des Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplanes
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 09.W.192 Wohn- und Sondergebiet am Südring.
- Anlage Verteilungsschlüssel

§ 1 Gegenstand

Mit diesem Vertrag soll auf der Grundlage des § 11 Abs.1 Nr. 1 BauGB den Vorhabenträgern die Durchführung der Planung für das Bebauungsplangebiet Nr. 09.W.192 Wohn- und Sondergebiet am Südring gemäß den Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 06.04.2016 von der Stadt übertragen werden.

Dies beinhaltet im Einzelnen:

1. Ausarbeitung der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Das beinhaltet insbesondere die Erarbeitung eines Vorentwurfes als Scopinggrundlage gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Erarbeitung eines vollständigen Entwurfes einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes, die Erarbeitung ergänzender Gutachten, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§3, 4 und 4a BauGB, die Ausarbeitung der zur Beschlussfassung in der Bürgerschaft erforderlichen Vorlagen einschließlich der Zusammenstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials mit entsprechenden Entscheidungsvorlagen.

2. Die Vorhabenträger werden für die optimale Umsetzung der städtebaulichen Idee von Haas Cook Zemmrich einen Wettbewerb durchführen.

Zur Gestaltung des Hochbaus in den durch die Vorhabenträger zum Erwerb avisierten Arealen werden die Vorhabenträger einen Architektenwettbewerb durchführen.

Die im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens notwendigen hoheitlichen Aufgaben obliegen der Stadt. Durch die Mitwirkung der Vorhabenträger bzw. des von ihnen jeweils beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten i.S.v. §4b BauGB. Da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird, entfällt die Durchführung eines entsprechenden Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan. Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen darüber, dass sich aus der Bereitstellung der Unterlagen durch die Vorhabenträger keine Verpflichtung der Stadt ergibt, die Aufstellung des Bebauungsplanes überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form vorzunehmen. Die planerischen Entscheidungen der Stadt werden in einem ergebnisoffenen Abwägungsprozess getroffen.

§ 2 Zusammenarbeit, Zuständigkeit

1. Die Stadt und die jeweiligen Vorhabenträger verpflichten sich wechselseitig im Rahmen der Planverfahren zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet die rechtzeitigen und umfassenden Informationen des jeweiligen Vertragspartners über bedeutungsvolle Umstände sowie die erforderliche Koordination in Abstimmung während der Planung.
 - Die Vorhabenträger sind zusätzlich zu den in § 1 übertragenen Aufgaben verantwortlich für die Ausarbeitung aller für die Beschlussfassungen der Bürgerschaft erforderlichen rechtskonformen Unterlagen einschließlich des Abwägungsmaterials
 - Für die Vor- und Nachbereitung aller im Zusammenhang mit der Planung erforderlichen Abstimmungen.

Die Vorhabenträger organisieren alle zur Ausarbeitung der vorgenannten Unterlagen erforderlichen Abstimmungen mit der Fachverwaltung und allen darüber hinaus zu Beteiligten sowie von der Planung Betroffenen und sind ebenso für die Vor- und Nachbereitung zuständig. Das schließt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ein.

2. Die Vertragsparteien vereinbaren, sich mindestens einmal monatlich über den Stand der Planungen zu informieren und erforderliche Schritte abzustimmen. Von Seiten der Stadt wird als Ansprechpartner der Koordinator für Stadtentwicklungsprojekte, Herr Matthias Horn, benannt. Von Seiten der Vorhabenträger wird Herr Roland Blank benannt.
3. Mit der Ausarbeitung der Bauleitplanung und begleitender Fachplanungen wurden bereits folgende Planungsbüros durch die Stadt beauftragt:

B-Plan: Büro bsd Rostock
Grünordnungsplan: BHF Schwerin
Vermessung: VB Golnik

Alle darüber hinaus erforderlichen Gutachten werden durch die jeweiligen Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt beauftragt.

Die Aufgabenstellung für Fachgutachten ist mit den jeweils zuständigen Fachämtern abzustimmen und die fertigen Gutachten sind diesen zur Stellungnahme vorzulegen.

§ 3 Kostenübernahme

Die Vorhabenträger verpflichten sich jeweils, diejenigen Kosten für alle im Zusammenhang mit dem nach § 1 dieses Vertrages erforderlichen Leistungen zu übernehmen, soweit sie nach Umsetzung der städtebaulichen Idee und Aufstellung des Bebauungsplanes jeweils Flächen im künftigen B-Plangebiet jeweils anteilig erwerben werden. Der Verteilungsschlüssel ist der Anlage zu entnehmen. Dies betrifft auch die bereits durch die Stadt beauftragten Leistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses B-Planes. Die in § 2 Abs. 1 geregelte Mitwirkung der jeweils zuständigen Fachämter und Ämter der

Hansestadt Rostock unter Einsatz von deren Arbeitskräften im Rahmen des Status der Stadt Rostock als Planungshoheit innehabende Gebietskörperschaft wird nicht von den Vorhabenträgern vergütet. Gleiches gilt für diejenigen Leistungen, die von der Stadt Rostock selbst erbracht werden.

Sollte die Direktvergabe der Grundstücke an die Vorhabenträger nicht zustande kommen, behalten sich diese den Kostenerstattungsanspruch gegenüber HRO vor.

Beide Seiten behalten sich vor, lediglich im Sinne der zeitlichen Beschleunigung und effektiven Abarbeitung der Bauleitplanung bei Bedarf sich gesondert zu verständigen.

Zur Erschließung des Baugebietes ist nach entsprechendem Stand der Bauleitplanung ein gesonderter Erschließungsvertrag abzuschließen.

Sofern Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes gemäß §1a Abs. 3 BauGB erforderlich sind, sind diese in gesonderten Verträgen mit der Stadt zu regeln.

Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass die Hansestadt Rostock die Auslegung des Bebauungsplanes erst dann beschließen wird, wenn sich die Vorhabenträger in vorgenanntem Vertrag verpflichtet haben, die Durchführung und anteilige Finanzierung (Flächenäquivalenz) der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu übernehmen.

Sollte der B-Plan nicht zu Stande kommen, fallen sämtliche Kosten der Stadt zu, wenn die Vorhabenträger nicht für das Scheitern verantwortlich sind. Insbesondere dann, wenn die Vorhabenträger von denen in der Präambel genannten Zielen und Selbstverpflichtungen abweichen, kann die Stadtverwaltung, einschließlich ihrer Organe, die Zustimmung für den B-Plan Schadensfrei verweigern.

§ 4 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die nach diesem Vertrag bestehenden Rechte und Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern nur mit Zustimmung der Stadt zu übertragen. Diese Zustimmung wird nur erteilt, wenn der oder die Rechtsnachfolger sich gegenüber der Stadt zur Einhaltung dieses Vertrages nachweislich verpflichtet haben. Die Vorhabenträger haften jeweils getrennt entsprechend ihres Anteils aber dennoch für die jeweiligen Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben etwaigen Rechtsnachfolgern, sofern dann nicht etwas anderes vereinbart wird.

§ 5 Termine

Es ist das Ziel der Parteien, Baurecht bis zum 31.12.2018 herzustellen. In diesem Sinne sind sich die vertragsschließenden Seiten darüber einig, das Verfahren zur Rechtskraft des Bebauungsplanes zügig durchzuführen.

Die Stadt wird in jedem Stadium der Durchführung des Vertrages auf Antrag der jeweiligen Vorhabenträger prüfen, ob es möglich ist, auf der Grundlage §§ 125 und 33 BauGB die Erteilung von Genehmigungen für Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen zu befürworten.

§ 6 Rücktrittsrechte, Beendigung des Vertrages

Für den Fall, dass der Bebauungsplan innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages nicht rechtsverbindlich wird, sind die Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Ein Anspruch der Vorhabenträger zur Erstattung der Planungskosten oder sonstiger Kosten für die Vorbereitung, den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages aufgewandten Kosten besteht nicht, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Vertrag mit der Zweckerfüllung und/oder mit der Unmöglichkeit der Vertragserfüllung endet.

§ 7 Schlussbestimmungen

- a. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist mehrfach ausgefertigt. Die Stadt und die jeweiligen Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- b. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarung so zu ersetzen, dass diese dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.
- c. Weitere Nebenabreden sind nicht getroffen.
- d. Für die Entscheidung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Schwerin zuständig.

Für die Hansestadt Rostock:

Rostock, 2017

.....
Oberbürgermeister Roland Methling

.....
Dr. Chris Müller-von Wrycz
Rekowski

die Vorhabenträger:

Rostock,2017

.....
(Hans-Joachim Lüdemann)
Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG

.....
(Ralf Peine)
Wohnungsgenossenschaft Marienehe eG

.....
(Cornelia Haseloff)
Baugenossenschaft Neptun e.G.

.....
(Ina Liebing)
Baugenossenschaft Neptun e.G.

.....
(Ingrid Stark)
Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG

.....
(Rüdiger Sokolowski)
Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG

.....
(Daniel Hacker)
Neue Rostocker Wohnungsgenossenschaft e.G.

.....
(Dieter Sonntag)
Neue Rostocker Wohnungsgenossenschaft e.G.

.....
(Andreas Lübcke)
Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG

.....
(Roland Blank)
Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG