

Städtebaulicher Vertrag zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse im Flössergassenquartier

zwischen den nachfolgend Beteiligten

1. Stadt Dessau-Roßlau – vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Koschig
2. Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH - vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Passlack
3. Wohnungsverein Dessau eG - vertreten durch den Vorstand Herrn Lautenschläger und Herrn Baier
4. Wohnungsgenossenschaft Dessau eG - vertreten durch den Vorstand Herrn Tschammer und Herrn Meißner

Präambel

Der Innenstadtentwicklung von Dessau-Roßlau wird in verschiedenen politisch legitimierten Konzepten höchste Priorität bescheinigt. Mit Beschlussfassung vom 02.06.2004 wird darüber hinaus an einem in Aufstellung befindlichem B-Plan gearbeitet, der wiederum der gewünschten Stadtentwicklung die notwendige planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben verschaffen soll.

Maßgebliches Hindernis dieser Entwicklung ist die derzeitige Eigentumsverteilung der betreffenden Grundstücke und in diesem Zusammenhang die über Jahre nicht initiierte Mitwirkung der Grundstückseigentümer. Kein Grundstückseigentümer ist derzeit eigenständig und wirtschaftlich sinnvoll in der Lage, eine positive Quartiersentwicklung voranzutreiben. Aus diesem Grunde wird seitens aller Grundstückseigentümer (Wohnungsunternehmen und Stadt) ein Flächentausch über ein sogenanntes Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB wie folgt angestrebt. Es scheiterte hierbei bisher im Detail, so dass auf Veranlassung der Stadtverwaltung zielorientierte Gespräche geführt worden sind. In dessen Verlauf kommen alle Beteiligten zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich eine Neuordnung der betreffenden Grundstücke zwingend ist und nur somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Quartier stattfinden kann. Dieser Vertrag regelt Randbedingungen quasi als kleinstes gemeinsames Vielfaches, auf dessen Basis eine amtliche Umlegung durchgeführt werden soll. Das gesetzliche Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB soll mit dieser Vereinbarung vertraglich vorgeformt und in seiner Streitanzfälligkeit entschärft werden. Die Beteiligten erkennen die vorgesehenen Regelungen nach diesem Vertrag an.

§ 1 Allgemeine Vertragsbedingungen

1. Die Beteiligten verpflichten sich, bei der Umlegung nach Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen mitzuwirken und alle weiteren im Umlegungsverfahren erforderlichen Erklärungen in der zur Wirksamkeit notwendigen Form abzugeben.
2. Die Anlage 1 zu diesem Vertrag kennzeichnet grob die derzeitige Eigentumssituation. In Anlage 2 werden ebenfalls grob die zukünftig vorgesehenen Eigentumsverhältnisse dargestellt. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die dargestellte Neuordnung quartiersfördernd ist und im Umlegungsverfahren hierzu keine Einwendungen vorgebracht werden.
3. Sofern im Zusammenhang des Verfahrens den Beteiligten eigene Kosten entstehen, insbesondere infolge Gläubigersprächen, Mieterversammlungen, verfahrenstechnisch nicht notwendigen Grundstücksteilungen oder parallelen Wertermittlungskosten, so übernimmt jeder Beteiligte diese Kosten ohne Anrechnung gegenüber anderen Beteiligten dieses Vertrages.
4. Kosten für Grundbucheinträge, Verkehrsgenehmigungen, Grunderwerbssteuer, Vorkaufsverzichtserklärungen, Pfandfreimachung, Auflassungsvormerkungen, Notarkosten sowie Grundbuch- und Liegenschaftskatastereintragungen fallen im Verfahren nach aktueller Einschätzung der derzeitigen Rechtslage nicht an. Für den unwahrscheinlichen Fall einer andersartigen Auslegung zuständiger Behörden wird unter den Beteiligten gegenseitig keine Kostenübernahmeregelung getroffen.
5. Der Wertausgleich zwischen den Wohnungsunternehmen bei Übertragung von Grundstücken mit Wohngebäuden erfolgt einvernehmlich im Umlegungsverfahren auf Basis des Verkehrswertgutachtens Nr. ES 06812 vom 29.07.2012 (Anlage 3 zum Vertrag). Auf Mehr- und Minderausgleich von den übrigen Grundstücksflächen verzichten die Wohnungsunternehmen untereinander unter Beachtung der einvernehmlichen Grenzziehung gemäß Anlage 2 zum Vertrag.
6. Die Ermittlung des Wertausgleiches im Zusammenhang mit städtischen Flächen (Zu- und Abgang) erfolgt über einen im Verfahren eingesetzten Wertgutachter.
7. Den Beteiligten ist es darüber hinaus freigestellt, bilateral über Grundstückstausch unter Einbeziehung auch nicht im Quartier befindlicher Flächen einvernehmlich zu verhandeln. Sollte innerhalb des Verfahrens keine Einigung erzielt werden, gelten die Festlegungen der Umlegungsstelle.
8. Grundlage des Umlegungsverfahrens ist der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 164 „Flössergasse“, dessen Ziele maßgebend für die Neuordnung sein sollen. Die Wohnungsunternehmen beteiligen sich zu gleichen Anteilen an 50% der städtischen Kosten, die zum Abschluss des begonnenen B-Planverfahrens führen.
9. Die vereinbarten Zahlungen der Anteile aus den Umlegungsverfahrenskosten sowie der B-Planbeteiligung durch die Wohnungsunternehmen erfolgen wie folgt:

Bis 30.11.2014:	30.000,00 Euro (je Wohnungsunternehmen 10.000,00 Euro)
Bis 31.12.2015:	15.000,00 Euro (je Wohnungsunternehmen 5.000,00 Euro)
Bis 31.12.2016:	ca. 9.000,00 Euro (je Wohnungsunternehmen ca. 3.000,00 Euro)

10. Der Abbruch der statisch zusammenhängenden Wohnblöcke Flössergasse 16 und 18 erfolgt durch den Wohnungsverein auf eigene Kosten. Eine dahingehende Fördermittelbeantragung wird seitens der Stadt prioritär begleitet. Der Abbruch soll initiiert werden, sobald das Ergebnis der Umlegung dahingehend erkennbar ist. Sollte die beabsichtigte Grundstücksübertragung vor dem Abbruch realisiert werden, erfolgt im Verfahren eine Abbruchverpflichtung an den Alteigentümer als Belastung im Eigentum befindlicher angrenzender Grundstücke.
11. Der Abbruch der statisch zusammenhängenden Wohnblöcke Muldstraße 70 und 72 erfolgt durch die Wohnungsgenossenschaft auf eigene Kosten. Eine dahingehende Fördermittelbeantragung wird seitens der Stadt prioritär begleitet. Der Abbruch soll initiiert werden, sobald das Ergebnis der Umlegung dahingehend erkennbar ist. Sollte die beabsichtigte Grundstücksübertragung vor dem Abbruch realisiert werden, erfolgt im Verfahren eine Abbruchverpflichtung an den Alteigentümer als Belastung im Eigentum befindlicher angrenzender Grundstücke.
12. Zur geordneten Quartiersentwicklung wird die Stadt nach Abschluss des Umlegungsverfahrens und nach Schaffung der baulichen, planungsrechtlichen und finanziellen Voraussetzungen auf eigene Kosten den Straßen- und Wegeanschluss zwischen der Muldstrasse und der Flössergasse sowie zwischen der Friederikenstrasse und Flössergasse herstellen. Die betroffenen Grundstücke der Wohnungsunternehmen werden von anfallenden Erschließungsbeiträgen im Zusammenhang mit den neuen Verkehrswegeanbindungen freigestellt. Die Wohnungsunternehmen verzichten auf Geltendmachung von Kosten gegenüber der Stadt, die im Zusammenhang einer möglichen Beeinträchtigung bei den geplanten Straßenbaumaßnahmen entstehen können.
13. Die Stadt wird von den Wohnungsunternehmen von allen Ansprüchen und Risiken freigestellt, die sich aus Streitigkeiten mit Mietern oder aber aus Ansprüchen Dritter herleiten, soweit diese nicht durch schuldhaftes Verhalten der Stadt verursacht worden sind. Eventuelle Konflikte mit Mietern werden außerhalb des Umlegungsverfahrens durch die Wohnungsunternehmen geregelt.
14. Die Stadt wird ermächtigt, alles Notwendige zur Einleitung des Umlegungsverfahrens zu initiieren.

§ 2 Vertragsbedingungen zur amtlichen Umlegung

1. Die Umsetzung der vereinbarten städtebaulichen Ziele soll im Rahmen einer vereinbarten amtlichen Umlegung gemäß § 45 ff. BauGB erfolgen. Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Durchführung ist die Mitwirkungs- und Einigungsbereitschaft aller am Verfahren Beteiligten. Die Beteiligten stimmen dieser amtlichen Umlegung zu; ein Rechtsanspruch auf Anordnung und Durchführung der Umlegung wird hiermit jedoch nicht begründet.
2. Die Eigentümer erklären hiermit Ihr Einverständnis dahingehend, dass sie ihre Flurstücke in die Umlegungsmasse einbringen. Der vorgesehenen Anordnungen der Umlegungsstelle bezüglich der Zuteilung der neu zu bildenden Flurstücke wird Einverständnis erklärt, soweit die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 45 ff des BauGB bei der Durchführung des Umlegungsverfahrens beachtet werden. Diese Einverständniserklärung dient zur Beschleunigung des Umlegungsverfahrens und zur raschen Verfügbarkeit der neu zu bildenden Grundstücke.
3. Die Beteiligten sind damit einverstanden, dass die Grundstücke nach Anlage 1 gemäß den unter § 1 und § 2 genannten Bedingungen eingebracht werden.
4. Dem sogenanntem "anderen Verteilungsmaßstab" gem. § 56 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
5. Die Kosten für das Umlegungsverfahren werden zu je 1/3 von den Wohnungsunternehmen übernommen. Die bewilligte Förderung reduziert diese Kosten von derzeit eingeschätzten 92.000,00 Euro inklusive Umringvermessung zu Gunsten der Wohnungsunternehmen. Im Gegenzug verzichtet die Stadt auf den ihr zustehenden Ausgleichsbetrag im Verfahren, welcher die Wertänderung der Grundstücke nach dem Umlegungsverfahren zum Inhalt hat. Die Verfahrenskosten richten sich nach der jeweils gültigen Kostenverordnung.
6. Die Grundstückseigentümer sorgen für den ungehinderten und lastenfreien Übergang des Eigentums. Die Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden sind bekannt. Der Eigentumsübergang erfolgt wie gesehen und besichtigt und erfolgt unter Ausschluss jeder Gewährleistung.
7. Die zu zahlende Entschädigung und/oder Ausgleichszahlungen in Geld werden mit Rechtskraft des Umlegungsplanes innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig.

§ 3 Regelungen zum Bebauungsplan

Ein Anspruch auf Beendigung des Bauleitplans Nummer 164 „Flössergasse“ kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Beteiligten, die diese im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrags tätigen, ist ausgeschlossen.

§ 4 Veräußerung von Grundstücken

Bei vorzeitiger Veräußerung von Grundstücken verpflichtet sich der aktuelle Eigentümer, die Bedingungen dieses Vertrags auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 5 Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform.
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dessau-Rosslau.
3. Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrags unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrags nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch Bestimmungen ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen entsprechen. Das Gleiche gilt, wenn sich während der Laufzeit des Vertrags ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

Stadt Dessau-Roßlau

Wohnungsverein Dessau eG

Klemens Koschig
Datum, Unterschrift

Werner Lautenschläger, Stefan Baier
Datum, Unterschrift

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Wohnungsgenossenschaft Dessau eG

Anja Passlack
Datum, Unterschrift

Hans Tschammer, Nicky Meißner
Datum, Unterschrift

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Grobübersicht derzeitiger Eigentumsverhältnisse |
| Anlage 2 | Grobübersicht geplanter Eigentumsverhältnisse einschließlich vorgesehene
Umlegungsgebiet |
| Anlage 3 | Verkehrswertgutachten ES 06812 vom 29.07.2012 |
| Anlage 4 | Kostenübersicht vom 13.05.2014 |