



Ergänzungs-/ Austauschunterlagen zu DS-Nr. 092/18

Städtebaulicher Vertrag
zwischen der Gemeinde Kleinmachnow und
der Hakeburg Grundbesitz GmbH

- öffentlich -

Hauptausschuss

03.09.2018

Gemeindevertretung

20.09.2018

Anlagen

- 1) Erläuterung
- 2) RA Dr. Scharmer, Änderungsvorschlag zu § 3 des Städtebaulichen Vertrages
- 3) Vertragsentwurf, Stand 10.08.2018 (03.09.2018), Auszug zu §§ 3 und 13

Kleinmachnow, den 27.08.2018

Bürgermeister

Fachbereichsleiter(in)

Erläuterungen

Anlage 1
DS: 092/18

Mit UR-Nr. FI 1040/2009 vom 07.10.2009 des Notars Flüh, Berlin schlossen die Eigentümerin des Grundstücks Zehlendorfer Damm 185 (Neue Hakeburg) und die Gemeinde Kleinmachnow einen Städtebaulichen Vertrag zum (Ursprungs-)Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“. Die Gemeindevertretung billigte diesen Städtebaulichen Vertrag am 15.10.2009.

In ihrer Sitzung vom 23.02.2017 beauftragte die Gemeindevertretung den Bürgermeister damit, parallel zur Aufstellung des (Änderungs-)Bebauungsplanes KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ und auf der Grundlage eines Konzeptes zur 1. Änderung des Städtebaulichen Vertrages Verhandlungen mit der Eigentümerin über eine Neufassung des Vertrages aufzunehmen (DS-Nr. 016/17).

Bestandteil des jetzt ausgehandelten neuen Vertrags sind u. a. auch Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit. Diese Rechte waren im Wesentlichen schon im Vertrag von 2009 enthalten und sollen beibehalten werden.

Die Regelungen zum Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit über den Hof der Neuen Hakeburg (Fläche „GL 2“, siehe Anlage zur vorliegenden DS-Nr. 092/18, Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Kleinmachnow und der Hakeburg Grundbesitz GmbH) wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 20.08.2018 diskutiert.

Der Bauausschuss empfahl, die Formulierungen im Vertragsentwurf nochmals zu präzisieren. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die für die Öffentlichkeit zeitlich erweiterte Möglichkeit, den Burghof durchqueren zu können, auch tatsächlich umgesetzt wird.

Bisherige Regelung:

Das Gehrecht darf ausgeschlossen werden:

- zwischen 20:00 Uhr und 08:00 Uhr und zusätzlich
- zwischen Sonnenunter- und Sonnenaufgang sowie
- an bis zu 30 Tagen im Jahr für Veranstaltungen (nach Wahl des jeweiligen Eigentümers der belasteten Fläche)

Künftige Regelung:

Das Gehrecht darf nur noch ausgeschlossen werden:

- zwischen 20:00 Uhr und 8:00 Uhr und
- an bis zu 4 Tagen im Jahr für Veranstaltungen (nach Wahl des jeweiligen Eigentümers der belasteten Fläche).

Der Vertragsentwurf wurde daraufhin entsprechend **Anlage 2** ergänzt, die so aktualisierten Passagen der §§ 3 und 13 des Vertragsentwurfes lauten damit wie in **Anlage 3** wiedergegeben.

DR. SCHARMER

27.08.2018

Städtebaulicher Vertrag „Neue Hakeburg“

Änderungsvorschlag zu § 3 des städtebaulichen Vertrages

- (4) In dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Telekom vom 23.01.2006 (UR-Nr. FI 11/2006 des Notars John Flüh in Berlin), dort § 3 Abs. 4, hat sich die Gemeinde zur Einschränkung des Gehrechts auf der Fläche GL2 unter bestimmten Bedingungen verpflichtet. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass diese Pflicht - unter Verzicht der Hakeburg GmbH auf ihre bisherigen Rechte bezüglich der Einschränkung des Gehrechts - mit folgendem Inhalt zwischen der Gemeinde und der Hakeburg GmbH fortbestehen soll:

Die Gemeinde verpflichtet sich, eine Beschränkung der vorstehend Abs. 2 lit. f) genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf der im Bebauungsplan mit GL2 bezeichneten Fläche dahingehend zu bewilligen, dass

- a) das im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Radfahrrecht (Fläche GL2) auf ein ausschließliches Gehrecht beschränkt wird,
- b) dieses Gehrecht zwischen 20:00 Uhr und 8:00 Uhr und an bis zu 4 Tagen im Jahr für Veranstaltungen (nach Wahl des jeweiligen Eigentümers der belasteten Fläche) ausgeschlossen werden kann.

Die vorstehende Verpflichtung der Gemeinde steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der jeweilige Eigentümer der belasteten Fläche GL2 als Umweg um die Neue Hakeburg auf den Flächen G8, G12 und G11 einen mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radweg mit wassergebundener Decke auf eigene Kosten herstellt. Der Eintritt dieser Bedingungen ist vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen.

Die Erstellung der Umwegung ist mit der Gemeinde abzustimmen. Die Hakeburg GmbH wird diese Verpflichtung einem etwaigen Rechtsnachfolger einschließlich dieser Übertragungsverpflichtung übertragen.

Ergänzungsvorschlag zu § 13 des städtebaulichen Vertrages

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow diesem Vertrag zugestimmt hat.
- (2) Mit Wirksamwerden dieses Vertrages wird der städtebauliche Vertrag 2009 (UR Nr. FI 1040/2009 des Notars John Flüh in Berlin), mit Ausnahme von Regelungen, die Rechtsgrund für die daraufhin erfolgten Eintragungen im Grundbuch sind, aufgehoben. Der Verzicht gemäß § 3 Abs. 4 Satz 2 bleibt unberührt.

burg International School GmbH. Auf deren Flächen sind die Maßnahmen N3 durchzuführen-

(3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die von der Hakeburg GmbH nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Die Hakeburg GmbH führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch.

(4) Die Gemeinde wird das Verfahren zur Festsetzung des Änderungsbebauungsplans KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ für das Vertragsgebiet betreiben. Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung und die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung der Gemeinde für die Aufstellung und den Inhalt eines Bebauungsplans hergeleitet werden.

§ 2 Bebauungsplan

(1) Diesem Vertrag liegt der Entwurf des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ (Stand 20.08.2018), der als **Anlage B** diesem Vertrag beigelegt ist, zu Grunde.

(2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die vorliegenden Planungen vorläufig sind und dass das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen ist. Die endgültigen Planungs- und Nutzungsdaten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Der Vertrag ist im Falle wesentlicher Abweichungen gem. § 11 Abs. 3 anzupassen.

§ 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(1) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, nach Maßgabe der folgenden Absätze auf Flächen in ihrem Eigentum, die nach dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, entschädigungslos Dienstbarkeiten zugunsten des im Bebauungsplan genannten Personenkreises einzuräumen. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bleibt - von verlegten Leitungen abgesehen - bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

(2) Aufgrund der Verpflichtung der Hakeburg GmbH aus dem städtebaulichen Vertrag 2009 sind zugunsten der Gemeinde folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch von Kleinmachnow, Bl. 9510, eingetragen:

a) auf der Fläche G7: ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,

- b) auf der Fläche G8: ein mindestens 3,0 m breites Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die private Verkehrsfläche G10 und an die Fläche GL1,
- c) auf der Fläche G9: ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- d) auf den Flächen G10 und G11, soweit im Eigentum der VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) stehend: Ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- e) auf der Fläche GL1: ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- f) auf der Fläche GL2: ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- g) auf den Flächen L5, L7 und L8, soweit im Eigentum der VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) stehend: ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der für die Regenwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträger,
- h) auf den Flächen GL1, GL2, L4, L5 und L6 ein Leitungsrecht zugunsten der für die Wasserversorgung zuständigen Unternehmensträger.
- i) auf der Fläche FL2 ein Leitungsrecht zugunsten der für die Wasserversorgung zuständigen Unternehmensträger, ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der für die Abfallentsorgung zuständigen Versorgungsträger und zugunsten des für die Nutzungen im Sondergebiet SO 3 notwendigen Lieferverkehrs.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vorstehenden Rechte der Gemeinde, mit Ausnahme der in den nachfolgenden Abs. 3 und 4 geregelten Änderungen, Bestand haben sollen.

- (3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das im Grundbuch eingetragene Gehrecht auf der Fläche GL2 (vgl. Absatz 2 lit. f) nicht nur im Interesse der Allgemeinheit, sondern auch im Interesse jedes einzelnen Bürgers von Kleinmachnow eingetragen ist.

- (4) In dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Telekom vom 23.01.2006 (UR-Nr. FI 11/2006 des Notars John Flüh in Berlin), dort § 3 Abs. 4,

hat sich die Gemeinde zur Einschränkung des Gehrechts auf der Fläche GL2 unter bestimmten Bedingungen verpflichtet. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass diese Pflicht - unter Verzicht der Hakeburg GmbH auf Ihre bisherigen Rechte bezüglich der Einschränkung des Gehrechts – mit folgendem Inhalt zwischen der Gemeinde und der Hakeburg GmbH fortbestehen soll:

Die Gemeinde verpflichtet sich, eine Beschränkung der vorstehend Abs. 2 lit. f) genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf der im Bebauungsplan mit GL2 bezeichneten Fläche dahingehend zu bewilligen, dass

- a) das im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Radfahrrecht (Fläche GL2) auf ein ausschließliches Gehrecht beschränkt wird,
- b) dieses Gehrecht zwischen 20:00 Uhr und 8:00 Uhr und an bis zu 4 Tagen im Jahr für Veranstaltungen (nach Wahl des jeweiligen Eigentümers der belasteten Fläche) ausgeschlossen werden kann.

Die vorstehende Verpflichtung der Gemeinde steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der jeweilige Eigentümer der belasteten Fläche GL2 als Umwegung um die Neue Hakeburg auf den Flächen G8, G12 und G11 einen mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radweg mit wassergebundener Decke auf eigene Kosten herstellt. Der Eintritt dieser Bedingungen ist vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen.

Die Erstellung der Umwegung ist mit der Gemeinde abzustimmen. Die Hakeburg GmbH wird diese Verpflichtung einem etwaigen Rechtsnachfolger einschließlich dieser Übertragungsverpflichtung übertragen.

(5) Zusätzlich zu den vorstehend genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten bewilligt und beantragt die Hakeburg GmbH auf der im Bebauungsplan als G12 festgesetzten Fläche die Eintragung eines mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die private Verkehrsfläche G11 und an die Fläche G8.

(6) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, die Mitbenutzung des am Machnower See verlaufenden Weges, dessen Verlauf im Lageplan Anlage B/1 durch eingemessene Achspunkte dargestellt ist, als Geh- und Radweg für die Allgemeinheit zu dulden, soweit der Weg im Vertragsgebiet auf den Flurstücken 303, 5 und 306 verläuft. Sie beantragt und bewilligt die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde. Der amtierende Notar wird beauftragt, den Antrag beim Grundbuchamt zu stellen. Die Hakeburg GmbH ist nicht zur Herstellung des Weges verpflichtet. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass sich die Verkehrssicherungspflicht für den Weg nach dessen Charakter als Waldweg richtet. Sollte sich die Verkehrssicherungspflicht aufgrund eines Ausbaus des Weges durch die Gemeinde erweitern, so übernimmt die Gemeinde die Verkehrssicherungspflicht für den Weg vollständig.

wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

(4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird durch diesen Vertrag, soweit in dem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

(5) Die Vertragsparteien beauftragen unwiderruflich den amtierenden Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde.

(6) Die Vertragsparteien geben den Wert dieser Urkunde mit 500.000 Euro an. Die Hakeburg GmbH trägt die Kosten der Beurkundung und des notariellen und grundbuchlichen Vollzugs der Urkunde.

§ 13 Wirksamkeit, Aufhebung des städtebaulichen Vertrages 2009, Erfüllungsort und Gerichtsstand

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow diesem Vertrag zugestimmt hat.

(2) Mit Wirksamwerden dieses Vertrages wird der städtebauliche Vertrag 2009 (UR Nr. FI 1040/2009 des Notars John Flüh in Berlin), mit Ausnahme von Regelungen, die Rechtsgrund für die daraufhin erfolgten Eintragungen im Grundbuch sind, aufgehoben. Der Verzicht gemäß § 3 Abs. 4 Satz 2 bleibt unberührt.

(3) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Kleinmachnow.

Diesem Vertrag liegen 3 Anhänge und 12 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 05/2009 vom 3. April 2009
Anhang II	Beschluss der Gemeindevertretung Drucksache- Nr. 177/14 vom 18.12.2014
Anhang III	Auszüge Handelsregister des Amtsgerichts Berlin- Charlottenburg zu HRB 186156 B