

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

vertreten durch den/die Geschäftsführer

– nachfolgend als „Eigentümer“ bezeichnet –

und die

Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg
vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Sarach,

– nachfolgend als „Stadt“ bezeichnet –

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag:

Teil I

Präambel

Dem Eigentümer gehören die an der Hamburger Straße 40 in Ahrensburg gelegenen Grundstücke (Flurstücke 701, 729, 730 und 731 der Flur 8 in der Gemarkung Ahrensburg), nachfolgend als „*Grundstück Hamburger Straße 40*“ bezeichnet. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des geplanten B-Plangebietes Nr. 98 (Adolfstraße/ Hamburger Straße).

Auf dem Grundstück Hamburger Straße 40 befinden sich aktuell Gebäude des ehem. Autohauses VW Warnke. Die Nutzung wurde 2014 aufgegeben, die Fläche mit Ausnahme des Flurstücks 700 (anderer Eigentümer, derzeit von einem Fahrradhandel genutzt) soll neu bebaut werden. Es ist beabsichtigt, überwiegend frei finanzierten Wohnungsbau zu errichten und ca. 30 % der Wohnungen zu Konditionen des sozial geförderten Wohnungsbau zu vermieten.

Hiermit entspricht der Eigentümer dem Willen der Stadt Ahrensburg. Nach Wohnungen im niedrigen Mietsegment besteht in Ahrensburg eine hohe Nachfrage und die Bindung der derzeit öffentlich geförderten Wohnungen reduziert sich kontinuierlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg hat daher am 24.04.2017 beschlossen, bei allen Neubauprojekten ab 20 Wohneinheiten oder 1.200 m² Gesamtwohnfläche einen Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau anzustreben. Die Verwaltung wurde beauftragt, entsprechende Verhandlungen einzuleiten und entsprechende Beschlüsse vorzubereiten.

Aufgrund der Bereitschaft des Eigentümers auch sozial geförderten Wohnraum zu bauen hat die Stadtverordnetenversammlung – ebenfalls am 24.04.2017 – im Rahmen des zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorliegenden Baukonzeptes für das Gebiet des Eigentümers einer Erhöhung der Wohneinheiten (WE) um 25 auf 106 Wohnungen zugestimmt. Die nach derzeitiger Planung 32 WE (= ca. 30 %) für geförderten Wohnungsbau sollen entlang der Hamburger Straße in der straßenbegleitenden Bebauung des B-Plangebietes Nr. 98 (**Anlage 1**) entstehen. Die geförderten Wohnungen des Bauvorhabens tragen zu einer Entlastung des Ahrensburger Wohnungsmarktes bei.

In der Vergangenheit hat die Stadt kommunale Wohnungsbaudarlehen gewährt; dies ist aufgrund der günstigen Konditionen am Kapitalmarkt langjährig nicht mehr nachgefragt. Mit diesen Kommunalдарlehen waren Vorschlags- und Belegungsrechte verknüpft. Dies soll nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen für das Grundstück Hamburger Straße 40 und weitere Bebauungspläne wieder erfolgen und wird durch diesen städtebaulichen Vertrag gesichert.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die Umsetzung des Bauvorhabens Hamburger Straße 40, im Einzelnen die Neubebauung der
Flurstücke Nr. 730, 729, 731 und 701 (= Grundstück Hamburger Straße 40) der Flur 8 in der Gemarkung Ahrensburg
mit voraussichtlich 106 Wohnungen in 5 Einzelgebäuden.
- (2) Dabei sind Anforderungen der Stadt zu berücksichtigen, die im Folgenden näher und abschließend beschrieben werden.
- (3) Das Vertragsgebiet ist in dem als **Anlage 2** beigefügten Plan gekennzeichnet.

§ 2

Sozial geförderter Wohnraum

- (1) 32 Wohnungen des Bauvorhabens (nach aktueller Planung mithin ca. 30 % der Wohnungen) sind vorrangig an Ahrensburger/-innen zu Konditionen für geförderten Wohnraum zu vermieten. Anzustreben ist seitens des Eigentümers den geförderten Wohnraum im ersten bzw. in Kombination des ersten und zweiten Förderweges - in diesem Fall mindestens zu 1/3 im ersten Förderweg und zu 1/3 im zweiten Förderweg - zu erstellen.

Der Eigentümer wird sich im Zusammenhang mit Zuschnitt und Aufteilung der geförderten Wohnungen noch gesondert mit der Stadt abstimmen und dabei auf die Wünsche der Stadt im Hinblick auf Haushaltsgrößen eingehen. Die geförderten Wohnungen sind dabei im Rahmen des Gesamtbauvorhabens mitzurealisieren.

- (2) Der Bewilligungsbescheid über die öffentliche Förderung ist der Stadt spätestens mit Beantragung des Bauvorhabens zu übersenden.
- (3) Der Eigentümer hat gegenüber der Stadt spätestens nach Fertigstellung des Bauvorhabens und vor Erstvermietung anzugeben, welche der Wohnungen zu Mieten des sozial geförderten Wohnungsbaus vermietet werden. Als Nachweis der Einhaltung der Verpflichtung nach Abs. 1 sind die Wohnberechtigungsscheine für Erst- und Folgevermietung dem Fachdienst (FD) II.4/ Soziale Hilfen unter Angabe der Wohnungsbezeichnung zu übersenden.
- (4) Die Belegungen (Erst- und Folgebelegungen) der auf dem Grundstück Hamburger Straße 40 entlang der Hamburger Straße in der straßenbegleitenden Bebauung zu errichtenden 32 öffentlich geförderten Wohnungen erfolgen in Abhängigkeit des vom Eigentümer gewählten Förderweges, d.h. für 35 Jahre im Rahmen des ersten Förderweges, und für 20 Jahre im Rahmen des zweiten Förderweges.
- (5) Im Rahmen des FD II.4/Soziale Hilfen ist der Städtische Sozialdienst der Stadt Ahrensburg angesiedelt. Unter anderem werden in FD II.4 auch Namen und Anschriften von Wohnungssuchenden erfasst. Bei der Belegung der Wohnungen nach Abs. 4 ist der Städtische Sozialdienst in FD II.4 Ansprechpartner.

Der Eigentümer wird der Stadt mit einem Vorlauf von etwa 3 Monaten anzeigen, zu welchem Zeitpunkt die geförderten Wohnungen erstmals bezogen werden können. Die Stadt unterbreitet daraufhin unverzüglich - nach Möglichkeit innerhalb einer Woche, längstens jedoch innerhalb von 3 Wochen - nach Zugang der Anzeige für jede der geförderten Wohnungen schriftlich wenigstens einen Vorschlag für Mieter/-innen unter Beifügung der Nachweise, dass diese unter die Förderbedingungen fallen (Wohnberechtigungsschein). Der Vorschlag ist zu akzeptieren, wenn dagegen kein wichtiger Grund vorliegt. Eine Ablehnung von Belegungsvorschlägen ist durch den Eigentümer bzw. ggf. den Verwalter der Wohnungen nachvollziehbar gegenüber FD II.4 zu begründen. Der Stadt steht in diesem Fall innerhalb der vorgenannten Frist ein erneutes Vorschlagsrecht zu.

- (6) Endet ein Mietvertrag mit einem Mieter einer geförderten Wohnung, wird der Eigentümer dies der Stadt mitteilen. Die Stadt ist sodann verpflichtet, dem Eigentümer erneut einen Vorschlag nach den vorstehenden Regelungen in Abs. 5 zu unterbreiten.
- (7) Erfolgt der Vorschlag (nebst Nachweis Wohnberechtigung) gem. Abs. 5 oder Abs. 6 nicht oder nicht form- und fristgerecht, ist der Eigentümer in der Vermietung der geförderten Wohnungen unter Beachtung der Förderbedingungen frei. Dasselbe gilt, wenn hinsichtlich aller vorgeschlagener Interessenten ein wichtiger Grund vorliegt, der den Eigentümer berechtigt, den Belegungsvorschlag abzulehnen.
Zur Klarstellung: Das Vorschlagsrecht der Stadt lebt dann bei einer erneuten Vermietung der entsprechenden Wohnung innerhalb der Bindungsfrist wieder auf.
- (8) Die Verpflichtungen bestehen auch bei vorzeitiger Rückzahlung des öffentlichen Darlehens.
- (9) Im Falle einer Veräußerung des Eigentums der geförderten Wohnungen ist der Eigentümer verpflichtet, die Bedingungen dieses Vertrages seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten.

- (10) Die Verpflichtung zur Errichtung von 32 geförderten Wohnungen als Teil des Bauvorhabens geht der Eigentümer in der Erwartung ein, dass er eine Baugenehmigung für wenigstens 9.050 qm BGF (r)* inkl. Staffelgeschosse erhält.

Sollte der Eigentümer trotz eines vollständigen Antrags auf Baugenehmigung über wenigstens 9.050 qm oberirdischer Bruttogeschossfläche (BGF) (r) inkl. Staffelgeschosse eine Baugenehmigung für weniger als 9.050 qm oberirdischer BGF(r) inkl. Staffelgeschosse erhalten, verringert sich die Anzahl der von ihm zu errichtenden geförderten Wohnungen entsprechend, wobei ein Anteil von 30% einzuhalten bleibt.

Die Parteien stellen klar, dass sich aus den vorstehenden Regelungen kein Rechtsanspruch des Eigentümers ergibt, dass für das Bauvorhaben eine Baugenehmigung mit einer bestimmten Größe erteilt wird.

*** Hinweis: im Sinne des § 20 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

- (11) Die Herstellung des öffentlich geförderten Wohnraums erfolgt unter der Bedingung, dass das Land Schleswig-Holstein durch die IB.SH hierfür die Fördermittel zur Verfügung stellt, die der derzeitigen Mittelausstattung der unterschiedlichen Förderwege der IB.SH in der jeweils zum Zeitpunkt der Stellung des Förderantrags gültigen Fassung entsprechen. Sollte die Förderzusage aus von dem Eigentümer nicht zu verantwortenden Gründen nicht erteilt werden oder die zugesagte Förderung nicht gewährt werden, entfällt die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Dies gilt allerdings erst dann, wenn im Folgejahr erneut ein Antrag auf Förderung gestellt wurde und dieser erneut erfolglos geblieben ist.

§ 3 Anzahl der Stellplätze

- (1) Grundsätzlich ist ein Stellplatz je Wohnung vorzuhalten. Da ein Anteil von 32 Wohnungen zu Mieten des sozial geförderten Wohnungsbaus zu vermieten ist und sich die Wohnungen in zentraler innerstädtischer Lage befinden, wird ein Stellplatznachweis von 0,8 für das Gesamtvorhaben anerkannt. Alle Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen.
- (2) Ferner sind 2 Besucherstellplätze anzulegen.

§ 4 Erhalt von schützenswerten Bäumen

- (1) Auf Basis der Bewertung des Baumbestandes durch einen öffentlich bestellten Baumgutachter wurden die Straßenbäume entlang der Adolfstraße sowie Bäume mit übergeordneter Funktion im B-Planentwurf Nr. 98 zum Erhalt festgesetzt.
- (2) Die Zufahrt zur Tiefgarage des geplanten Bauvorhabens wird an der Adolfstraße liegen. Auf dem Nachbargrundstück des Bauvorhabens (d.h. am Rand des Grundstücks Adolfstraße 4, Flurstück 732) befindet sich ein geschützter Baum, der erhalten bleiben soll. Es handelt sich um eine alte Rotbuche, die mit ihrer Krone auf das Gelände des Vorhabenträgers ragt. Der Eigentümer hat den Erhalt des Baumes, bezeichnet in dem ihm vorliegenden Baumgutachten mit Nr. 17, zu sichern.
- (3) Gleiches gilt für zwei Sommerlinden, bezeichnet im Baumgutachten mit Nr. 6 und Nr. 7. Hierbei handelt es sich um Straßenbäume der Stadt an der Adolfstraße im erweiteren Bereich der Tiefgaragenzufahrt.
- (4) Grundsätzlich sind die zu treffenden Maßnahmen in der „Bewertung des Baumbestandes“ von Michael Hartmann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, -sanierung und -bewertung, datiert vom 24.05.2017 und 27.06.2017 an den Eigentümer, näher beschrieben. Hinsichtlich ggf. notwendiger Sicherungsmaßnahmen oder Kroneneinkürzung ist eine Abstimmung mit FD IV.2/ Stadtplanung erforderlich.
- (5) Als **Anlage 3** liegt ein Auszug zur Übersicht der Baumstandorte der besonders zu schützenden Bäume bei.

§ 5
**Erwerb von Flächen für die Anlage einer Allee
mit Geh- und Radweg an der Hamburger Straße 40**

- (1) Im Zuge der Neuordnung des Quartiers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 sollen auch die Belange der Stadt bei der Verkehrsabwicklung der Landesstraße L 82 (Hamburger Straße) berücksichtigt werden. Um den Verkehr auf der nordwestlichen Straßenseite verkehrssicher über getrennte Geh- und Radwege in ausreichender Breite fließen zu lassen und die Straßenallee auch vor dem Vorhabengrundstück zu komplettieren, ist der Eigentümer bereit zu gegebener Zeit – spätestens aber bei Bauantragstellung – die Flächen zu einem angemessenen Verkehrswert für Infrastrukturvermögen/ öffentliche Straßen an die Stadt zu veräußern. Hierbei handelt es sich um eine für beide Parteien unverbindliche Absichtserklärung.
- (2) Zur Verbreiterung des Geh- und Radweges wird eine Fläche von ca. 84 m² benötigt. Es wird auf **Anlage 4** verwiesen.

§ 6
**Anlage einer Wegeverbindung vom Grundstück „Alte Reitbahn“ zur
Hamburger Straße und Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes**

- (1) Für das städtische Grundstück „Alte Reitbahn“ soll der Bebauungsplan Nr. 99 aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang ist die Verlängerung des Geh- und Radweges „Reesenbüttler Graben“ durchgängig zur Hamburger Straße beabsichtigt. Der Weg verläuft bisher vom nördlichen Rand des Stadtgebietes, dem Wohngebiet Buchenweg, bis zum heutigen Parkplatz „Alte Reitbahn“. Im Zuge des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 99 wird der Geh- und Radweg geordnet an das B-Plangebiet Nr. 98 verlängert. Danach ist eine Führung durch das Vorhabengebiet erforderlich.
- (2) Dafür wird im Bebauungsplan Nr. 98 eine durch das Plangebiet verlaufende Fläche, die über das Grundstück Hamburger Straße 40 führt, festgesetzt. Diese wird vom Eigentümer gesichert durch eine Baulast über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die Baulast für die Flurstücke 729 und 730 muss zum Zeitpunkt der Bauantragstellung eingereicht sein.
- (3) Unterhalb dieser Wegeverbindung ist durch den Eigentümer der Bau einer Tiefgarage für die geplanten 106 Wohneinheiten beabsichtigt (Flurstück 130). Der Eigentümer verpflichtet sich, darauf in einer Breite von 4,00 m vom städtischen Grundstück „Alte Reitbahn“ bis zur Hamburger Straße einen Geh- und Radweg anzulegen. Dieser Weg ist mit Beleuchtungsanlagen auszustatten. Die Beleuchtung ist mit der Stadt abzustimmen.

- (4) Der Eigentümer sichert darüber hinaus zu, die erforderlichen Leitungen – insbes. für Beleuchtung und Oberflächenentwässerung – herzustellen, auch falls diese nicht in der schmalen Wegefläche zu realisieren sind.
- (5) Die Herstellungs- und Unterhaltungspflicht der Wegeverbindung liegt beim Eigentümer.
- (6) Im Bedarfsfall kann der Weg auch als Feuerwehrezufahrt- und Aufstellfläche bzw. als Flucht- und Rettungsweg mitgenutzt werden.
- (7) Als **Anlage 5** liegt ein Plan der anzulegenden Wegeverbindung bei.

§ 7

Schlussbestimmungen/ Kündigungsrecht

- (1) Sollte der für die Umsetzung des Baukonzeptes erforderliche Bebauungsplan nicht bis zum 30.09.2018 in Kraft getreten sein bzw. dessen Wirksamkeit im Rahmen eines etwaigen Normenkontrollverfahrens nicht bis spätestens 31.03.2020 bestätigt worden sein, ist der Eigentümer berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Der Eigentümer kann seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten übertragen. Die Stadt kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen, der dann vorliegt, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die hinreichende Gewähr dafür bietet, dass er die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen erfüllt. Der Eigentümer wird von seinen Verpflichtungen dann frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen hat.

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für den Fall, dass der Eigentümer einen Teil des Grundstücks Hamburger Straße 40 an einen Dritten veräußert und die auf diesen Teil des Grundstücks Hamburger Straße 40 entfallenden (noch nicht erfüllten Verpflichtungen) auf den Erwerber der Teilfläche des Grundstücks Hamburger Straße 40 übertragen möchte.

- (3) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder ungültigen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.

Dabei ist zu beachten, dass die Anzahl von Wohnungen für sozial geförderten Wohnraum in Höhe von 32 WE und der Stellplatzschlüssel von 1,1 bzw. 0,8 incl. sozialem Wohnraum, siehe § 2, beibehalten werden, wobei der Eigentümer nicht verpflichtet ist, den Nutzern der geförderten Wohnungen Stellplätze anzubieten bzw. zu vermieten.

- (4) Die Vertragsparteien werden die im Rahmen dieses Vertrages vom Vertragspartner erhaltenen Informationen, Unterlagen etc. vertraulich behandeln und nur zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages verwenden. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist – soweit es nicht die unmittelbare Vergabe von Aufträgen betrifft – nur in Abstimmung mit dem Vertragspartner möglich.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Ahrensburg,

Hamburg,

**Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister**

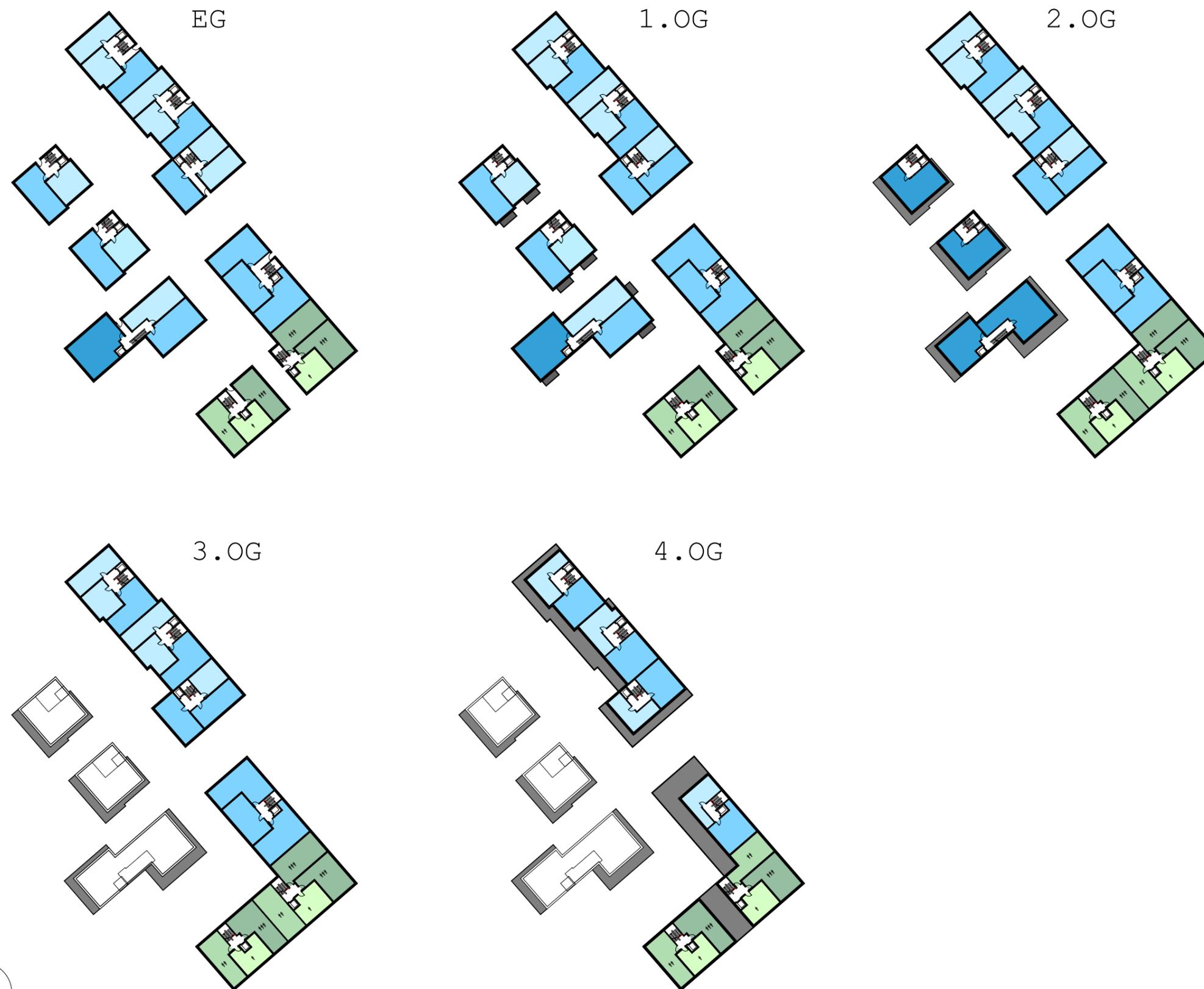
Geschäftsführer

- Anlage 1:** Bereich des geförderten Wohnungsbaus entlang Hamburger Straße
Anlage 2: Vertragsgebiet
Anlage 3: Auszug zur Übersicht der besonders zu schützenden Bäume
Anlage 4: Erwerb von Flächen für den Geh- und Radweg Hamburger Straße
Anlage 5: geplante Wegeverbindung durch das Vertragsgebiet

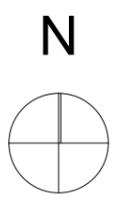
Anlage 1 zum SBV

Neues Wohnen in Ahrensburg

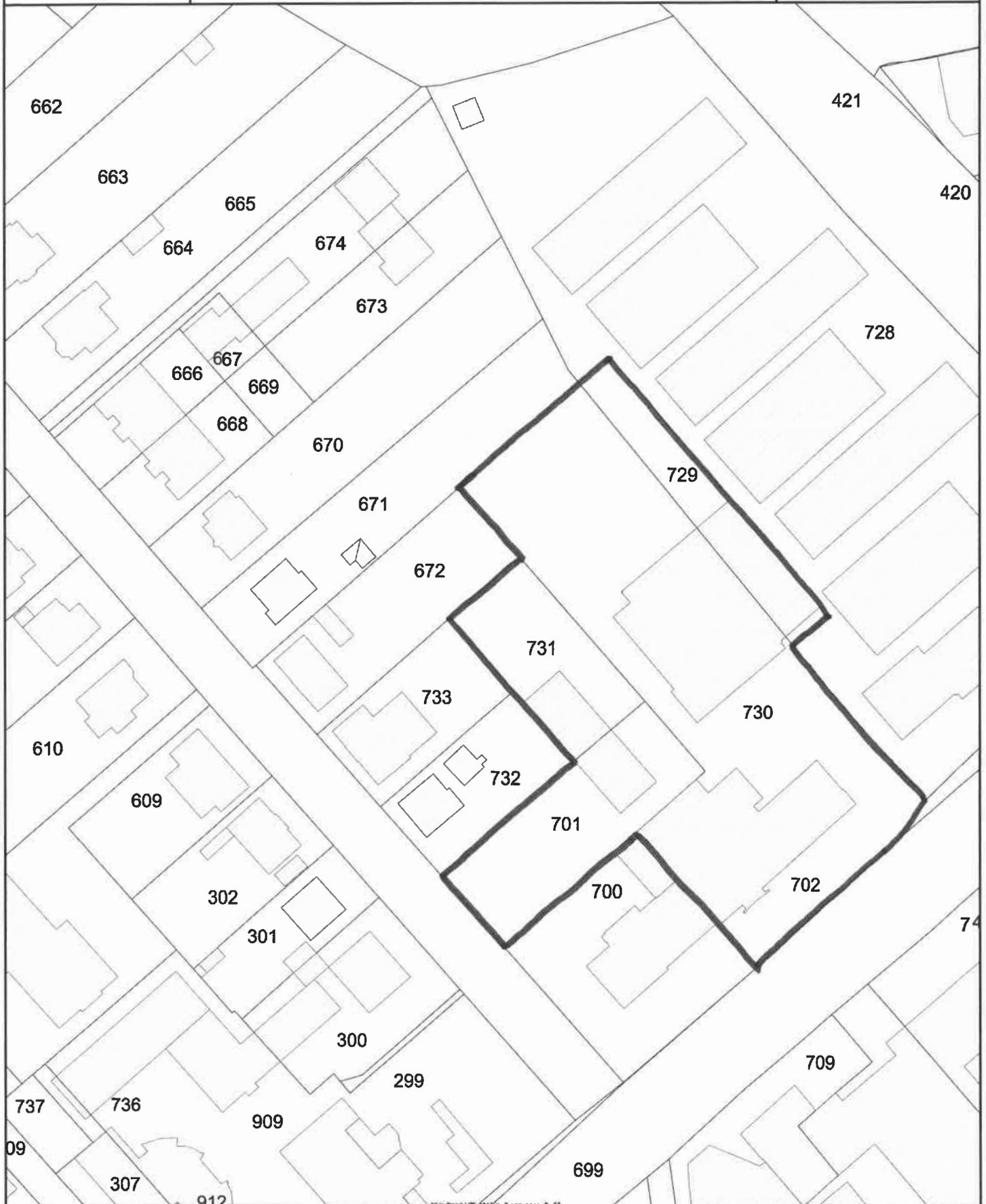
Hamburger Straße



Wohnungsmix im freifinanzierten Wohnungsbau	
	2-Zi-WE: 32
	3-Zi-WE: 36
	4-Zi-WE: 6
Gesamt: 74 WE (69,8%)	
Wohnungsmix im geförderten Wohnungsbau	
	1-P.-WE: 10
	2-P.-WE: 8
	3-P.-WE: 14
Gesamt: 32 WE (30,2%)	
Gesamt: 106 WE (100%)	

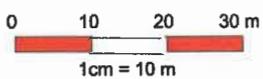


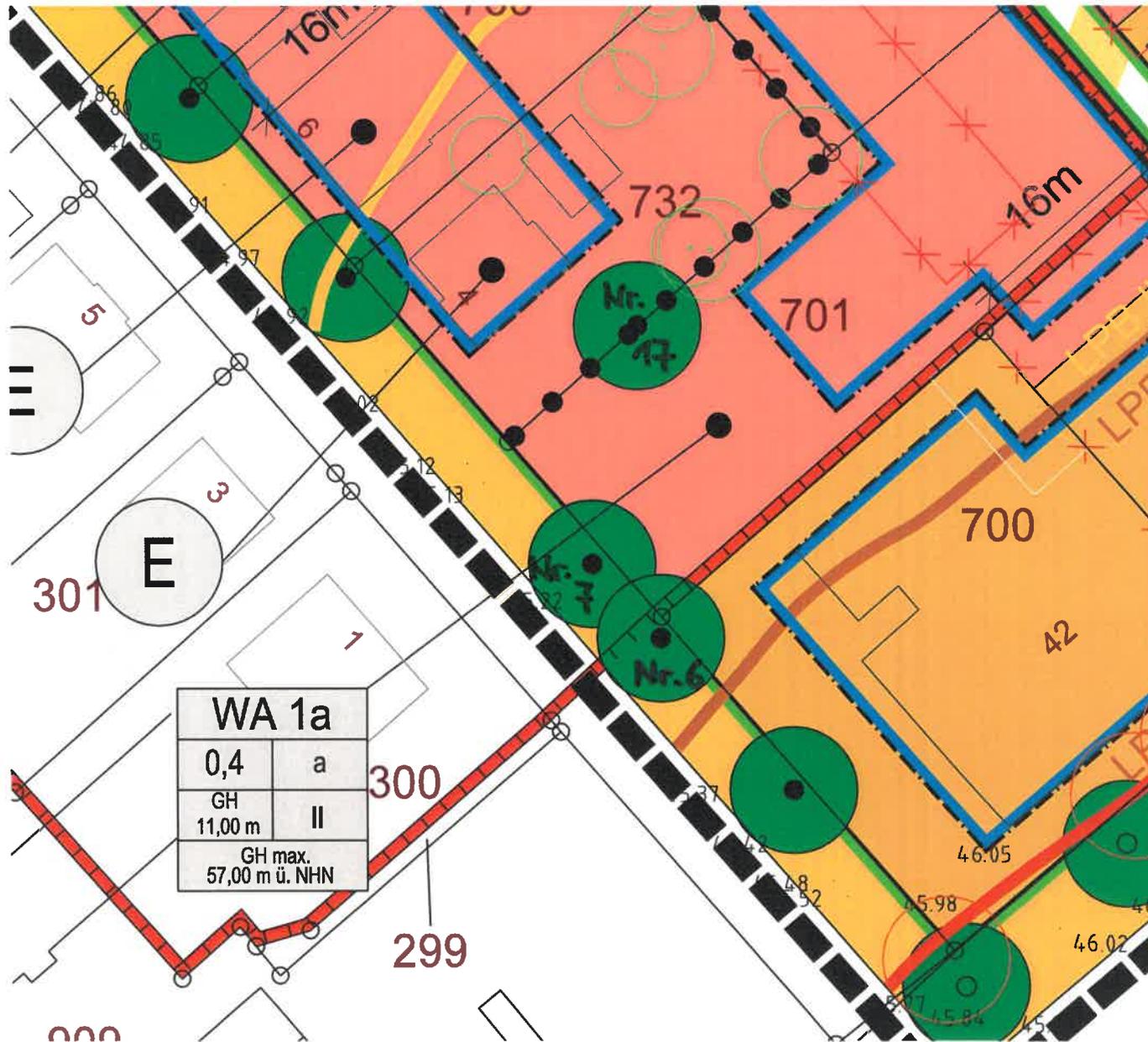
Wohnungsmix_M 1:1000

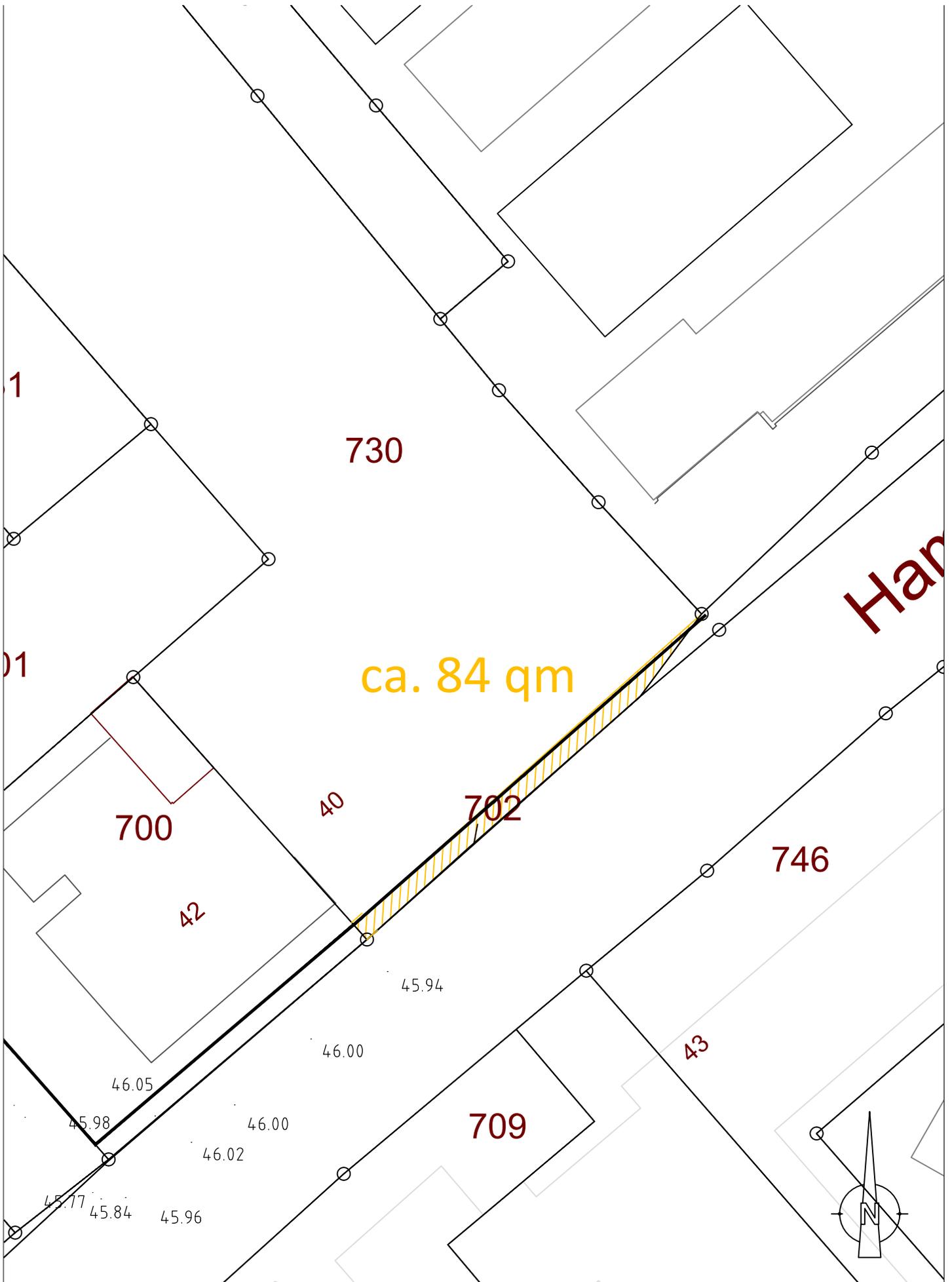


ANLAGE 2 ZUM SBV 1/18-2017 1/18-2017 1/18-2017 1/18-2017

Maßstab 1 : 1.000







Anlage 5 zum SBV

