

Nutzungsüberlassungsvertrag

Zwischen der

Gemeinde Wustermark
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

- vertreten durch den Bürgermeister H. Schreiber und den allgemeinen Stellvertreter U. Schollän -

(nachfolgend nur der *Eigentümer* genannt)

und dem

Landkreis Havelland
Platz der Freiheit 1
14712 Rathenow

- vertreten durch den Landrat Herrn R. Lewandowski und den Beigeordneten Herrn W. Gall -

(nachfolgend nur der *Nutzer* genannt)

wird Folgendes vereinbart:

1. Vorbemerkungen und Beschreibung der Planungssituation:

Die Gemeinde Wustermark ist Eigentümer des Flurstücks 39 der Flur 1 in der Gemarkung Elstal, eingetragen im Grundbuch von Elstal Blatt 296 mit einer Größe von 41.911 qm. Aus diesem Flurstück soll eine Teilfläche von ca. 5000 m² hiermit dem Nutzer für einen befristeten Zeitraum überlassen werden. Die Lage der Teilfläche ist in der Anlage 1 näher bezeichnet. Der Grundsatzbeschluss hierzu ist am 28.11.2023 durch die Gemeindevertretung gefasst worden, die entsprechende Beschlussvorlage B-156/2023 wird diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt.

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark wurde 28.02.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Planungszielen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung einer Feuerwache für den Ortsteil Elstal sowie einer Erweiterung um eine Rettungswache auf einer Fläche von ca. 11.000 qm beschlossen. Die vorgenannte Fläche ist im Wesentlichen in der Fläche des Bebauungsplanverfahrens enthalten.

Die Gemeinde selbst strebt die zügige Bebauung einer Feuerwache auf einer Teilfläche an; bezüglich der Restfläche bestehen derzeit noch keine Vereinbarungen oder Pläne für die

Errichtung einer Rettungswache. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird noch andauern und zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Bauantragstellung bzw. zum Beginn des Bauvorhabens wird die entsprechende Satzung noch nicht beschlossen sein.

Die hier in Rede stehende Fläche befindet sich aktuell im Außenbereich.

Der Nutzer hat alle Kommunen und diverse Eigentümer des Landkreises aufgerufen, Flächen für die Aufnahme von Flüchtlingen und Asylsuchenden zur Verfügung zu stellen. Der Eigentümer hat dem Nutzer die Fläche der zukünftigen Rettungswache für eine temporäre Nutzung angeboten, da die Fläche diverse Anforderungen des Nutzers erfüllt und für die hier in Rede stehenden Zeiträume nicht benötigt wird.

Der Nutzer nimmt das Angebot der Gemeinde mit dieser Vereinbarung hiermit an und erklärt gleichzeitig, dass weitere Verhandlungen mit anderen Grundstückseigentümern in der Gemeinde Wustermark aktuell nicht weiterverfolgt werden.

Es ist durch die Beteiligten angestrebt, aufgrund der beabsichtigten Errichtung der Feuerwache Elstal und der nunmehr zeitnah zu errichtenden Gemeinschaftsunterkunft die Erschließung und Herrichtung der Fläche gemeinsam vorzunehmen. Hierzu wird eine gesonderte Vereinbarung zur Aufgabenverteilung und Kostenübernahme geschlossen.

2. Nutzungsgegenstand und Nutzungsdauer mit Optionsrecht:

Der Eigentümer überlässt dem Nutzer die unter Ziffer 1. beschriebene und in der beigelegten Anlage 1 entsprechend gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks 39 der Flur 1 in der Gemarkung Elstal mit einer Größe von ca. 5.000 m² zur Schaffung von Unterkünften für Asylsuchende und Flüchtlinge für max. 150 Personen. Diese Unterkünfte werden jedoch nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

Der Nutzer beabsichtigt eine zweigeschossige Bebauung.

Der Nutzungszeitraum wird für die Dauer bis zum 31.12.2027 fest vereinbart. Mit Nutzungsaufnahme durch den Nutzer, die dem Eigentümer mindestens einen Monat vor Aufnahme der tatsächlichen Nutzung schriftlich anzuzeigen ist, gilt die Fläche als übergeben. Darüber hinaus wird dem Nutzer jedoch gestattet, das Grundstück nach Unterzeichnung dieses Vertrages bereits selbst bzw. durch Dritte auf eigenes Risiko und unter Freistellung des Eigentümers von jeglichen Forderungen Dritter zum Zwecke der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen betreten zu lassen.

Für den Fall, dass auch nach dem 31.12.2027 weiterhin Bedarf an dieser Nutzung besteht, wird dem Nutzer das einmalige Optionsrecht eingeräumt, die Fortführung dieses Vertrages um weitere drei Jahre, dann bis zum 30.12.2030, zu verlangen und damit den Vertrag bis zum 30.12.2030 zu verlängern. Die Ausübung dieses Optionsrechtes ist dem Eigentümer durch den Nutzer spätestens bis zum 30.06.2027 schriftlich anzuzeigen.

3. Sonderkündigungsrecht

Der Nutzer verpflichtet sich, die in diesem Vertrag unter Ziffer 2 genannten Parameter einzuhalten und diese dem Bauantragsverfahren zu Grunde zu legen.

Der Eigentümer wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt und zur Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme aufgefordert.

Sollte im Bauantragsverfahren eine Überschreitung hinsichtlich der Anzahl, der in der Gemeinschaftsunterkunft zu beherbergenden Personen enthalten sein, so ist der Eigentümer zur Sonderkündigung dieses Vertrages berechtigt.

Das Kündigungsrecht darf 2 Monate nach Eingang der vollständigen Unterlagen zur Abgabe der Stellungnahme ausgeübt werden. Die Ausübung hat schriftlich gegenüber dem Nutzer zu erfolgen.

Auf dem Grundstück erbrachte Leistungen zur Bauaufnahme oder bereits geleistete Nutzungsentgelte werden bei der Ausübung des Sonderkündigungsrechtes nicht erstattet.

4. Nutzungsentgelt:

Das Nutzungsentgelt für die überlassene Fläche beträgt jährlich 34.000,00 € (= monatlich 2.833 €). Mit der Zahlung dieses Nutzungsentgeltes sind sämtliche etwaig auf das Grundstück entfallenden weiteren Nebenkosten (z. B. Grundsteuern, Versicherungsbeiträge etc.) abgegolten.

Für den Fall, dass der Nutzer das Optionsrecht gemäß Ziffer 2. ausübt und der Nutzungsüberlassungsvertrag über den 31.12.2027 hinaus dann bis zum 31.12.2030 fortgesetzt wird, gilt Folgendes als vereinbart:

Vom 01.01.2028 an wird das monatlich zu zahlende Nutzungsentgelt um den Betrag angepasst, der sich aus der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Lebenshaltungskostenindex (VPI) für den Zeitraum von der Nutzungsaufnahme bis zum 30.06.2027 ergibt. Somit wird das Nutzungsentgelt prozentual in demselben Verhältnis angepasst, in dem sich im vorgenannten Zeitraum der Lebenshaltungskostenindex verändert hat.

Das Nutzungsentgelt ist monatlich, spätestens jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats, erstmals zum auf die Nutzungsaufnahme folgenden Monat zuzüglich der anteiligen Zahlung für den anteilig genutzten Monatszeitraum, auf das nachfolgende Konto des Eigentümers

Kontoinhaber: Gemeinde Wustermark

BIC: WELADED1PMB

IBAN: DE38 1605 0000 3815 5101 97

Verwendungszweck: 100692-5200-001

zu zahlen.

5. Rückgabe des Überlassungsgegenstandes:

Der Nutzer verpflichtet sich, nach der Beendigung des Nutzungszeitraumes den Überlassungsgegenstand nach der Entfernung sämtlicher Gebäude und Baulichkeiten vollständig geräumt wieder zurückzugeben. Unter Berücksichtigung der Nutzung ist der Überlassungsgegenstand als Brachfläche zurückzugeben, sofern in der Erschließungsvereinbarung nichts anderes vereinbart wird.

6. Vereinbarung zur gemeinsamen Kommunikation

Unter Betrachtung der aktuellen geopolitischen Lage und der zahlreichen Krisenregionen ist es ersichtlich, dass der weitere Zustrom an Flüchtenden und Asylsuchenden zeitnah nicht abreißen wird. Die Schaffung von Kapazitäten zur Unterbringung der ankommenden Menschen war und ist die Intension dieses Vertrages. Eigentümer und Nutzer sind darüber einig, sich gemeinsam weiterhin intensiv mit dieser Situation auseinanderzusetzen und Lösungen zu entwickeln. Es ist den Beteiligten wichtig die Ankommenden gut zu integrieren. Der Eigentümer legt einen großen Schwerpunkt auf die Mitarbeit der hier agierenden Vereine und Arbeitsgemeinschaften. Der Nutzer sichert hier eine entsprechende umfangreiche Beteiligung an allen erforderlichen Prozessen zu, insbesondere auch Informationen zum Betreiber der Unterkunft.

7. Sonstige Vereinbarungen

Der Eigentümer überlässt die nutzungsgegenständliche Fläche, wie sie steht und liegt. Er haftet nicht für eine etwaige Ungeeignetheit der Fläche für den beabsichtigten Nutzungszweck. Darüber hinaus stellt der Nutzer den Eigentümer von etwaigen Forderungen Dritter frei, die gegen diesen ggf. aufgrund der beabsichtigten bzw. dann tatsächlichen Nutzung bzw. über den Nutzungszeitraum hinaus – jedoch resultierend aus der Nutzung während des Nutzungszeitraumes - noch zu einem späteren Zeitpunkt geltend gemacht werden könnten.

8. Schlussbestimmungen

Unwirksamkeit oder Nichtdurchführung einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Wirksamkeit der einzelnen Bestimmungen. Vielmehr sind die Beteiligten verpflichtet, anstelle dieser Bestimmungen eine Vereinbarung zu treffen, die dem gewollten rechtlichen Ergebnis und dem angestrebten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt.

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies betrifft auch eine Vereinbarung, die das Schriftformerfordernis abbedingt.

Für den Eigentümer:

Für den Nutzer:

.....
Datum

.....
Datum

.....

.....

.....

.....

H. Schreiber

U. Schollän

R. Lewandowski

W. Gall

Bürgermeister

all. Stellvertreter

Landrat

Beigeordneter

Anlagen:

1. Beschlussvorschlag B-156/2023

