

Wittke Claudia

Von: Daniela Fiedler - Convex <d.fiedler@convex-group.com>
Gesendet: Montag, 26. Juli 2021 10:57
An: Wittke Claudia; Elke Rösicke; a.hatt@convex-group.com; Andreas Nikoll
Betreff: Re: städtebaulicher Vertrag

Sehr geehrte Frau Wittke

Den von Ihnen vorgelegte städtebauliche Vertrag und in der Anlage befindlich, wird von uns der Convex RED GmbH in der vorgelegten Form vollumfänglich akzeptiert und demnach unterzeichnet.

Zuerst unterzeichnet, wegen meiner Abwesenheit im Ausland, der Gesellschafter Herr Thomas Kammel als Gesellschafter der Convex RED GmbH.

Ich würde dann nach dem 09. August erneut, zusätzlich noch einmal unterzeichnen.

Nun habe ich die Hoffnung, dass der Stadtrat auf ihrer Sondersitzung am 04. Aug. zustimmen kann. Bitte informieren Sie mich zeitnah über deren Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen aus Schweden

Mirko Fiedler
Geschäftsführer

Holen Sie sich [Outlook für Android](#)

Von: Wittke Claudia <C.Wittke@Tangerhuetten.de>
Gesendet: Donnerstag, 22. Juli 2021, 13:29
An: m.fiedler@convex-group.com
Betreff: städtebaulicher Vertrag

Sehr geehrter Herr Fiedler,

bereits in unserem Telefonat am 05.07. teilte ich Ihnen mit, dass wir den städtebaulichen Vertrag auch rechtlich noch prüfen und wir uns dann bei Ihnen melden werden.

Nunmehr liegt uns das Ergebnis der rechtlichen Prüfung vor und ich muss mitteilen, dass der Vertrag so nicht unterzeichnet werden kann. Der Vertrag wäre in seiner jetzigen Form unwirksam.

Im folgenden würde ich Ihnen die Gründe/ wesentlichen Punkte der Prüfung gern zur Kenntnis geben:

1. der Vertrag ist zu unbestimmt; es ist
2. bereits jetzt in § V 2 Abs. 3 f. eine vollständige Kostentragung auch hinsichtlich der Erschließung und Durchführung des Vorhabens vereinbart, aber nicht ansatzweise klar, welche Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind,

Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass § A1 Abs. 3 S. 2 (ebenso Teil 3 S. 1 und Teil 4 S. 1) des Entwurfes bestimmt, dass „Regelungen, die erst im Zuge des B-Plan-Verfahrens von der Gemeinde festgesetzt werden (z. B. Teil 3 „Erschließung“ und Teil 4 „Ausgleichsmaßnahmen“.. die Parteien dem vorliegenden Vertrag als Nachträge hinzufügen“ werden. Tatsächlich wird auf weitere künftig beabsichtigte vertragliche Regelungen verwiesen, die lediglich in Aussicht genommen werden. Insoweit ist schon nicht nachvollziehbar, dass eine volle Kostenübernahme erklärt wird, weshalb schon von einer Unangemessenheit und damit einem Verstoß gegen § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB auszugehen ist. Unabhängig

3. davon liegt ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis des § 11 Abs. 3 BauGB vor, auch wenn der vorliegende Vertragsentwurf Schriftlichkeit vorsieht. Denn die Formvorschrift des § 11 Abs. 3 BauGB verlangt insbesondere, dass alle vertraglichen Vereinbarungen in der Urkunde selbst enthalten sind. Dem ist nicht Genüge getan, wenn die Vereinbarung in wesentlicher Hinsicht unvollständige Regelungen enthält und gerade nicht ersichtlich ist, zu welchen Leistungen und unter welchen Bedingungen die Vertragsparteien verpflichtet sind.

Die Problematik lässt sich allerdings ganz einfach lösen, indem - wie allgemein üblich - ein erster Vertrag zur Bauleitplanung als solcher geschlossen wird und - später - ein weiterer städtebaulicher Vertrag zur Erschließung. Eine solche Aufteilung ist auch allgemein üblich (vgl. auch Burmeister, Städtebauliche Verträge, 3. Auflage, S. 31; Schwab, Städtebauliche Verträge, S. 152 ff.).

4. Nicht akzeptabel ist auch die vorgesehene Pflicht für die Stadt, für eine Durchführung des B- Plan-Verfahrens und die Anpassung des Flächennutzungsplans innerhalb üblicher Fristen zu sorgen. Damit würde in die Planungshoheit der Stadt eingegriffen und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 S. 2 Halbsatz 2 BauGB vorliegen. Dem Vorhabenträger dürfte es allerdings genügen, wenn sich die Stadt zulässigerweise verpflichtet, die Bauleitplanung nicht willkürlich einzustellen.
5. Weiterhin fällt auf, dass in Teil 3 in Bezug auf die eigentliche Erschließung der Entwurf eine - aus Sicht der Stadt zwingend notwendige - Pflicht zur Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft nicht enthält, auch keine Gewährleistungsbürgschaft. In Teil 4, Ausgleichsmaßnahmen, ist zwar eine Vertragserfüllungsbürgschaft angesprochen, allerdings keine Gewährleistungsbürgschaft.
6. Auch die einseitige Beendigungsmöglichkeit durch den Vorhabenträger durch bloßen Widerruf seines Antrages (§ S 1 Abs. 2 S. 1) sollte die Stadt nicht akzeptieren.
7. Nicht akzeptabel ist im Übrigen die Regelung in § S 3 Abs. 2 S. 4, wonach mit der Anerkennung des Rechtsnachfolgers der ausscheidende Vorhabenträger aus allen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag entlassen sei. Dies ist keinesfalls akzeptabel. Wir schlagen vor, eine Entlassungsmöglichkeit vorzusehen, sofern die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers genehmigt.
8. § S 4 ist auch nicht akzeptabel. Abgesehen davon, dass es sich insoweit um eine doppelte Regelung handelt (s. § V 2 Abs. 3), ist auch sie zu unbestimmt.

Wir sind selbstverständlich daran interessiert, dass Sie mit uns gemeinsam das Vorhaben weiter voranbringen können.

Unsere rechtliche Beratung hat einen Vertrag ausgearbeitet, den es nun gilt gemeinsam zu beraten (siehe Anlage).

Empfohlen wurde uns einen städtebaulichen Vertrag zunächst ausschließlich bezogen auf die Planung zu schließen. Sie hatten Recht, dass dieser städtebauliche Vertrag nicht auf den Satzungsbeschluss warten muss, da es sich bei Ihrem Vorhaben und ein nicht vorhabenbezogenes Verfahren handelt.

Der Stadtrat unserer Einheitsgemeinde hat zum Thema einen Sonderstadtrat außerhalb der Sitzungsfolge beantragt, der am 04.08.2021 über den städtebaulichen Vertrag beschließen soll.

Die Ratsmitglieder sind über das Ergebnis der rechtlichen Prüfung informiert und erhalten alle Unterlagen zur o.g. Sitzung heute per Post.

Wir wissen um die jetzt entstandene Kurzfristigkeit, gern hätte ich den neuen Sachstand in Ruhe mit ihnen gemeinsam besprochen. Ich hoffe dennoch, dass wir für den anberaumten Stadtratstermin einen Konsens finden können.

Bitte melden Sie sich bei mir für die weitere Abstimmung!

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Wittke
Amt für Gemeindeentwicklung
Amtsleiterin

Tel: 03935 / 9317 - 39
Email: c.wittke@tangerhuette.de

Stadt Tangerhütte
Bismarckstraße 5
39517 Tangerhütte

Telefon: 03935 / 9317 - 0
Fax.: 03935 / 9317 - 15
Email: info@tangerhuette.de
Internet: www.tangerhuette.de