

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2017/022

Datum der Freigabe:

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	11.01.2017
Bearb.:	Heiko Traulsen Bürgermeister	Wiedervorl.	
Berichterst.	Heiko Traulsen		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	23.01.2017	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Gemeinsamer Antrag der CDU und SPD: Debatte über die Bedingungen für die weiteren Verhandlungen des städtebaulichen Vertrages „Schlei-Terrassen,,

Sach- und Rechtslage:

A) Städtebauliche Verträge Schleiterrassen Ellenberg

Grundsätzlich ist die Kommune / die Stadt gem. BauGB verantwortlich für das Verfahren einer Grundstückserschließung. Die Stadt kann sich mittels eines Investors für die Ausführung der Straßenausbau-, Erschließungs- sowie sonstiger Maßnahmen bedienen. Auch im Interesse des Gemeinwohls soll sich die Gemeinde in der Höhe der zu erwartenden hierfür notwendigen Kosten in Form einer Bankbürgschaft absichern lassen. Die notwendigen Vertragsinhalte finden sich in der Vereinbarung eines städtebaulichen Vertrages wieder. Der städtebauliche Vertrag soll im Interesse der Stadt grundsätzlich von der Gemeinde / Stadt veranlasst werden. Die Gemeinde / Stadt bedient sich auch aufgrund der Tragweite des Vertragsinhaltes regelmäßig juristischer Hilfe.

Die Stadt Kappeln lässt sich in diesem Verfahren durch die Kanzlei Weissleder Ewer, Kiel, (in Person Prof. Dr. Arndt sowie Herr RA Herr N. Bock), vertreten.

AA) insbesondere Sachstandsbericht Vertragsverhandlung

Abweichend von diesen Grundsätzen ist vereinbart, dass der Investor die Grundlagen eines städtebaulichen Vertrages durch ein von ihm beauftragtes Kanzleibüro erarbeiten lässt.

Bei dieser Kanzlei handelte es sich bislang um C'M'S' Hasche Sigle, Rechtsanwälte und Notare, Hamburg.

Den letzten Entwurf eines städtebaulichen Vertrages vom 26. Oktober 2016, 20 Seiten, ist dieser Vorlage angefügt sowie - wie bei Erhalt vorheriger Entwürfe ebenfalls - zur Prüfung und Bewertung der Kanzlei Weissleder Ewer übermittelt.

Die die Stadt Kappeln vertretende Kanzlei, Herr Prof. Dr. Arndt, ist von Beginn an mit dem Vertragsgegenstand vertraut. In seiner bisherigen Prüfung wurden lediglich die elementaren sowie zwingenden Vertragsinhalte des Entwurfes des städtebaulichen Vertrages bewertet. Dies hat u. a. seinen Sinn darin, sich zunächst mit den inhaltlichen Grundsätzen, die für eine Stadt unabdingbar sind, zu befassen.

Die bisherigen Vertragsinhalte, erarbeitet durch CMS, wurden durch Prof. Dr. Arndt immer dann kritisch bewertet, wenn nicht kalkulierbare, nicht hinnehmbare Risiken oder ein wirksamer Schutz für das Gemeinwohl der Stadt Kappeln im Vertragswerk erkennbar wurden. Oder auch, wenn der Investor von bestimmten Obliegenheiten und Verpflichtungen, die die Stadt wirksam gegen Schaden schützen soll, sich nach eigenem Ermessen distanzieren kann.

Eine - dem letzten CMS-Entwurf- vorgenommene Bewertung ist in der Anlage beigefügt (Kanzlei Weissleder Ewer, Prof. Dr. Arndt, 10 Seiten, v. 23.11.2016).

Hierin werden die wesentlichen Bestandteile des Vertrages

- Anerkennung einer Erschließungspflicht und Fristsetzung,
- Ersatzvornahme
- Bürgschaftsabsicherung
- Rechtsnachfolge

für die Stadt Kappeln als im Wesentlichen nicht hinnehmbar bewertet.

Am 06.12.2016 haben Prof. Dr. Arndt sowie Herr RA Niels Bock in einem mehrstündigen Vortrag vor allen Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Kappeln zunächst über die grundlegenden Voraussetzungen eines städtebaulichen Vertrags referiert. Sodann wurde ergänzend Vortrag gehalten über die bisher vorgelegten städtebaulichen Verträge der Kanzlei CMS, insbesondere über den letzten Vertragsstand vom 26.10.2016.

Teilweise ergänzt wurde dieser Beitrag durch Herrn R. Henningsen sowie Herrn R. Albrecht, Kommunalaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg.

B) weitere anwaltliche Vertretung der Stadt

Debatte im BPA

C) Höhe der Erschließungskosten

Die Ermittlung über die Höhe der Erschließungskosten wurde bisher vom Investor veranlasst und durch das Büro Masuch + Olbrisch durchgeführt. Die Kostenschätzung beläuft sich auf 5,5 Mio. € brutto (ohne Asphaltflächen). Diese Kostenschätzung ist als Anlage beigefügt. Ferner wurde Rücksprache mit einem ehem. Mitbewerber für den Kauf der ehem. Marine-Waffenschule genommen – es handelt sich um ein in diesem Metier erfahrenen Unternehmen. Das Unternehmen teilte eine Kostenschätzung von seinerzeit (2011) 8 Mio. € netto einschl. Abriss mit.

In einer Besprechung der Fraktionsvorsitzenden (m. A. d. CDU) am 10. Jan. im Rathaus der Stadt wurde die Frage des Bürgermeisters, ob ein Büro mit einer weiteren Kostenschätzung zu beauftragen sei, zum gegenwärtigen Zeitpunkt für nicht notwendig erachtet.

Sonstiges:

Am Freitag, den 13. Jan. 2017, fand in den Räumen der Kanzlei Weissleder Ewer in Kiel eine weitere Besprechung statt.

Teilnehmer waren Prof. Dr. Arndt, Herr RA N. Bock, Fraktionsvorsitzende der Selbstverwaltung, die Verwaltungsleitung sowie die Investoren Herr Kortüm jun., Herr Krogel sowie die Kanzlei Graf-v. Westphalen, Herr RA Dr. Steiling.

Ein Ergebnis lag zum Zeitpunkt dieser Vorlagenerstellung noch nicht vor.

Beschlussvorschlag:

Wird im Rahmen der Debatte festgestellt.

Anlagen:

Koschä_12366_Entwässerung

Koschä_12366_Querschnitt-Basis ohne Asphalt-170616

Prof. Arndt 2016

161026 Vertragsentwurf CMS marked