

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Dr. Kurt Duwe (FDP) vom 13.04.12

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Städtebauliche Verträge – Bestandsaufnahme in Hamburg**

*Städtebauliche Verträge gehören heutzutage zum Handwerkszeug effizienter Verwaltungen und dienen insbesondere der Realisierung vielfältiger städtebaulicher Zielsetzungen. Auch das Interesse des Vorhabenträgers an einer zügigen und kooperativen Durchführung der Planungs- und Genehmigungsverfahren ist ein häufiger Grund für die Nutzung städtebaulicher Verträge. Aus kommunaler Sicht dient der Vertrag meist dazu, Hindernisse, die sich aus der Verfügbarkeit von finanziellen und personellen Ressourcen ergeben, zu mindern, indem sich ein Vorhabenträger beziehungsweise Grundstückseigentümer zur Durchführung von Maßnahmen auf seine Kosten verpflichtet oder eine entsprechende Zahlung an die Kommune leistet.*

*Da bei der Ausgestaltung der städtebaulichen Verträge eine hohe Flexibilität besteht, kann die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) hier unterschiedliche Restriktionen und Auflagen gegenüber den Vorhabenträgern beziehungsweise Grundstückseigentümern formulieren und so ihren Einfluss auf die Quartiers- und Stadtentwicklung geltend machen.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

1. *Wie viele städtebauliche Verträge wurden seit 2000 geschlossen?*

Siehe Drs. 20/3579.

2. *Im Rahmen welcher Maßnahmen hält der Senat den Einsatz von städtebaulichen Verträgen für zweckdienlich?*

Städtebauliche Verträge dienen der Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren. Gegenstände des Vertrags können insbesondere sein die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten, die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde bezüglich des geplanten Vorhabens für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind, einschließlich der Bereitstellung von Grundstücken. Auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden können in städtebaulichen Verträgen geregelt werden.

3. *Wer ist für die Erstellung der städtebaulichen Verträge zuständig und gibt es hierfür Mustervereinbarungen?*

Die Bebauungsplanung ist gemäß Weiterübertragungsverordnung-Bau in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz grundsätzlich auf die Bezirke übertragen worden. Damit sind sie auch für die Erstellung der Städtebaulichen Verträge zuständig. Bei Senats-Bebauungsplänen ist die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zuständig. Für die formalen Teile des Vertrags gibt es einen Mustervertrag. Die inhaltlichen Teile müssen jeweils individuell entwickelt werden.

4. *Welche Möglichkeiten bestehen für Bürgerinnen und Bürger, auf den Erstellungsprozess städtebaulicher Verträge Einfluss zu nehmen, und wie bewertet der Senat eine solche Beteiligung?*

Die inhaltlichen Regelungen der städtebaulichen Verträge werden in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, soweit sie für die Abwägung des Bebauungsplans relevant sind. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, auch hierzu Stellung zu nehmen. Im Übrigen hat sich der Senat hiermit bislang nicht befasst.

5. *Welche Regelungen (beispielsweise Sanktionen) werden standardmäßig in den städtebaulichen Verträgen getroffen, um die Einhaltung der vereinbarten Leistungen zu sichern?*

Zwecks Sicherung der Einhaltung der vereinbarten Leistungen werden in den Verträgen regelhaft folgende Vereinbarungen und Sanktionsabreden getroffen:

- Sicherheitsleistungen durch Bankbürgschaften oder durch Buchgrundschuld,
- gegebenenfalls beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten Hamburgs,
- Vertragsstrafen und Verwaltungszwang (sofortige Vollstreckung nach Maßgabe des hamburgischen Verwaltungs-Vollsteckungsgesetzes).

Entscheidend dafür, welche Sicherungs- beziehungsweise Sanktionsinstrumente vereinbart werden, sind aber stets die näheren Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Auch im Hinblick auf die Sanktionierung von Verstößen gegen vertragliche Regelungen sind die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls maßgeblich. Das Baurecht darf erst dann ausgeübt werden, wenn sämtliche gesetzliche Voraussetzungen – deren Einhaltung auch der städtebauliche Vertrag dient – hierfür erfüllt sind. Ist dies der Fall, kann ein bereits ausgeübtes Baurecht, das heißt genehmigtes und realisiertes Bauvorhaben, nicht mehr eingeschränkt werden.

6. *Durch wen und wie wird die Einhaltung der vertraglichen Regelungen kontrolliert? Wo und in welcher Form werden die Ergebnisse dieser Kontrollen auf Einhaltung der vertraglichen Regelungen dokumentiert? Durch wen sind diese Dokumentationen einsehbar?*

Die Kontrolle der Einhaltung der vertraglichen Regelungen obliegt den jeweils fachlich federführenden Dienststellen. Spezielle Vorschriften oder Vorgaben zur Art und Weise der Kontrolle und zu ihrer Dokumentation gibt es nicht. Sofern Dokumentationen erstellt werden, sind sie als Teil des Verwaltungsschriftguts im Rahmen der Vorschriften des Informationsfreiheitsgesetzes und des Verwaltungsverfahrensgesetzes einsehbar.

7. *Welche Sanktionsmöglichkeiten gegenüber den Vorhabenträgern beziehungsweise Grundstückseigentümern sieht der Senat, um die Einhaltung der vertraglichen Regelungen zu sichern? In welcher Form kann ein Verstoß des Vorhabenträgers gegen die vertraglichen Regelungen zu einer Einschränkung des – bereits ausgeübten – Baurechts führen?*

Siehe Antwort zu 5.

8. *Gibt es in städtebaulichen Verträgen befristete oder unbefristete Revisionsklauseln?*

*Wenn ja, wie wird mit diesen Revisionsklauseln verfahren, wenn es durch diese zu Änderungen am Baurecht kommen kann? Wie werden in diesen Fällen die parlamentarischen Gremien damit befasst?*

In einem Fall in Wandsbek war vereinbart worden, dass ergänzende Vereinbarungen zu einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden sollen, falls der korrespondierende Bebauungsplan in einer anderen als der dem Vertrag zugrunde liegenden Entwurfsfassung festgestellt wird. Der Revisionsfall ist dort nicht eingetreten.

9. *Gibt es in städtebaulichen Verträgen vertragliche Regelungen, die aufschiebenden oder auflösenden Bedingungen unterliegen? Wie wird die vertragskonforme Einhaltung dieser Bedingungen kontrolliert?*

Ja, es gibt in städtebaulichen Verträgen vertragliche Regelungen, die aufschiebenden oder auflösenden Bedingungen unterliegen. Im Übrigen siehe Antwort zu 6.

10. *Bei welchen Vorhaben kam es zu Verstößen gegen die im städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen und wer hatte diese zu verantworten?*

Gerichtlich festgestellte Verstöße gegen Regelungen in städtebaulichen Verträgen nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht bekannt.

11. *Welche Sanktionen wurden seit 2000 im Rahmen von städtebaulichen Verträgen gegenüber den Vorhabenträgern beziehungsweise Grundstückseigentümern geltend gemacht und was waren die Gründe dafür?*

Keine.