

Sparwasser & Heilshorn

Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

Sparwasser & Heilshorn Mozartstr. 48 79104 Freiburg

Stadt Tett nang
Frau Bettina Gerlach
Montfortplatz 7

88069 Tett nang

Per Mail: bettina.gerlach@tett nang.de

Per Mail: Bruno.Walter@Tett nang.de
bettina.gerlach@tett nang.de

Freiburg, den 26. November 2018
Az: 199/18 RS09/PN

Tett nang wegen baulandpolitischen Konzepts; Unsere Besprechung am 23.11.2019 Hier: Angebot

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Walter,
sehr geehrte Frau Gerlach,

ich bedanke mich für den freundlichen Empfang in Ihrem Hause, fasse das Gespräch zusammen und unterbreite das gewünschte Angebot.

I. Aufgabenstellung

1. Die Verwaltung der Stadt Tett nang ist dabei, die vielfältigen Aktivitäten der Stadt zur Bereitstellung von Bauland, auch zur Schaffung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums, in einem baulandpolitischen Grundsatzpapier zu bündeln. Gleichzeitig soll der Abschluss städtebaulicher Verträge bei Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zur Regelung von Voraussetzungen und Folgen dieses Bebauungsplans in dem Konzept verankert und auf eine rechtssichere Grundlage gestellt werden.

Prof. Dr. Reinhard Sparwasser
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Torsten Heilshorn
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Darío Mock
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Markus Edelbluth
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Peter Neusüß
Rechtsanwalt

SHP

Mozartstraße 48
79104 Freiburg

Telefon: 07 61/36 88 88-0
Telefax: 07 61/36 88 88-22
info@shp-rechtsanwaelte.de
www.shp-rechtsanwaelte.de

Raiffeisenbank Kaiserstuhl
Konto: 21 43 56 00
BLZ: 680 634 79

IBAN: DE32 6806 3479 0021 4356 00
BIC: GENODE61VOK

Steuer-Nr. 06373/43156
AG Freiburg PR 61

2. Gegenstand der Vorschläge sind einerseits die Voraussetzungen und Folgen einer Baulandentwicklung, von der Übernahme des Aufwands für die Aufstellung eines Bebauungsplans (Planung, Gutachten, Rechtsberatung und anderes mehr) bis zur Verteilung der Infrastrukturfolgekosten (Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, Einrichtungen für Kinder [auch Schulen?], Feuerwehr, Friedhof und anderes mehr [gegebenenfalls einschließlich Folgekosten, im Einzelfall auch abschnittsweise]) und andererseits Planungsanforderungen (im Bereich Energie, Klimaschutz, Gestaltsqualität und Soziales, insbesondere die Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum).

Damit sollen Entwicklungskosten zwischen Allgemeinheit und Vorhabenbegünstigtem gerechter verteilt und eine nachhaltige Bauweise erreicht, aber auch Investitions- und Planungssicherheit für Eigentümer und Vorhabenträger geschaffen und die gebotene Gleichbehandlung zwischen diesen untereinander gewährleistet werden.

Diese Inhalte sollen in einem Mustervertrag zum Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB umgesetzt werden, der vor Schaffung von Baurecht abzuschließen ist.

3. Das Gespräch hat aber auch gezeigt, dass weiterer Informationsbedarf besteht für Instrumente, die die Stadt zur Schaffung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums künftig vermehrt einsetzen kann. Zunächst besteht hier Informationsbedarf für den Gemeinderat, der sich einen Überblick über den möglichen Instrumentenmix verschaffen und das für die Stadt Passende auswählen soll. Entsprechend diesen Weisungen sollen Konzept und Mustervertrag im Entwurf vorgelegt und der Entscheidung des Gemeinderates unterbreitet werden.
4. Wir haben in Aussicht genommen, dass ich so früh wie möglich dem Gemeinderat die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde im Überblick darstellen und dann nach seinen Vorgaben sowohl ein Grundsatzpapier als auch einen Mustervertrag jeweils im Entwurf vorlegen soll. Die auf dieser Grundlage vom Gemeinderat zu beschließenden Papiere sollen auch der weiteren Arbeit der Verwaltung auf diesem Gebiet zugrunde gelegt werden.

II. Angebot

1. Zur Beratung der Stadt bei der Erstellung eines baulandpolitischen Konzepts mit Mustervertrag waren wir uns einig, dass die Honorierung auf einer Mischung aus Pauschale und Zeitabrechnung gründen solle. Dies versprach ich zu konkretisieren und schlage vor:
2. Die auch die politische Unterstützung umfassenden Hauptarbeiten sollen mit einer Pauschale abgedeckt werden und im Einzelnen enthalten:

- Erarbeitung der Aufgabenstellung mit der Verwaltung,
- Darstellung der Handlungsmöglichkeiten und Empfehlungen im Gemeinderat,
- Vorlage eines vom Gemeinderat zu beschließenden Konzeptpapiers nach den wie vorstehend beschrieben erarbeiteten Vorgaben der Stadt,
- Vorlage eines städtebaulichen Vertrags als Muster zur rechtssicheren Umsetzung des Konzeptpapiers und
- insgesamt drei Besprechungen mit Verwaltung oder Gemeinderat vor Ort (nur Zeitaufwand).

Als Pauschale schlagen wir € 30.000,00 zzgl. MwSt. vor nebst den üblichen Mandatsbedingungen.

3. Der weitere Aufwand sollte sich dann auf etwa zusätzlich erforderliche Besprechungen und die Ausarbeitung etwa weiter gewünschter Musterverträge, Satzungen usw. beschränken und zum Stundensatz von € 350/Std. zzgl. MwSt. abgerechnet werden.
4. Nebenkostenabrechnung erfolgt entsprechend unseren Mandatsbedingungen.
5. In Ihrem unterstellten Einverständnis fügen wir Honorarvereinbarung und Mandatsbedingungen bei.

III.

Möglicherweise empfiehlt es sich, Vorhabenträger in laufenden Verfahren über die Entwicklung schon jetzt zu unterrichten, damit sie sich gegenüber dem Gemeinderat später nicht auf Vertrauensschutz berufen können. Andererseits besteht die Gefahr, dass sich der Gemeinderat übergangen fühlt, wenn er mit dem Vorhaben noch gar nicht beschäftigt war.

Zu Ihrer freien Verwendung fügen wir den Entwurf eines entsprechenden Schreibens als Word-Datei zur Übernahme auf Ihren Briefkopf bei.

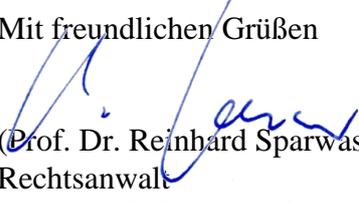
Dazu können wir uns gerne auch sehr kurzfristig noch einmal telefonisch austauschen.

IV.

Zum Zeitplan haben wir besprochen, dass wir für eine Auftaktsitzung mit dem Gemeinderat jederzeit, auch sehr kurzfristig, bereitstehen und die Entwürfe für

Konzeptpapier und Mustervertrag gerne innerhalb vier Wochen danach vorlegen wollen.

Mit freundlichen Grüßen


(Prof. Dr. Reinhard Sparwasser)

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Anlagen: Honorarvereinbarung und Mandatsbedingungen
 Entwurf eines Schreibens an Vorhabenträger