



<https://biz.li/3lae>

# MÜLLER BEZIEHT STELLUNG ZU VERTRAGSVERHANDLUNGEN MIT DER FIRMA WERRETAL

Veröffentlicht am 22.01.2015 um 13:50 von Redaktion LeineBlitz

**Zum aktuellen Sachstand der Vertragsverhandlungen mit der Firma Werretal teilt der Erste Stadtrat der Stadt Pattensen, Axel Müller, in einer aktuellen Pressemitteilung Folgendes mit..**

"Im Jahr 2012 hatten die Stadt Pattensen und die Firma Werretal zur Beilegung seinerzeit bestehender Rechtsstreitigkeiten (uunter anderem die Erschließung des I. Bauabschnittes betreffend) vor dem Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht einen inhaltlich umfangreichen Vergleich geschlossen. Dieser Vergleich beinhaltet unter anderem folgende Regelung: *"Die Stadt verpflichtet sich dazu, der Werretal die Erschließung des III. Bauabschnitts zu übertragen, ..., so wie es sich aus den Erschließungsverträgen für den I.*

*und II. Bauabschnitt ergibt. Die Werretal verpflichtet sich dazu, bis zum 31.12.2015, ..., verbindlich zu erklären, ob sie die Erschließung des III. Bauabschnitts auch durchführen wird. ... Wenn die Werretal sich fristgerecht zur Erschließung bereit erklärt, werden die Beteiligten einen Erschließungsvertrag für den III. Bauabschnitt unterzeichnen, dessen wesentliche Inhalte den Vorgaben des Satzes 1 ... entsprechen."*Die Werretal hat von der ihr eingeräumten Option dann im Dezember 2013 Gebrauch gemacht und erklärt, dass sie die Erschließung des III. Bauabschnitts durchführen will. In der Folgezeit wurden dann umfangreiche (mündliche und schriftliche) Verhandlungen - erstens - betreffend den abzuschließenden Erschließungsvertrag und - zweitens - über einen weiteren Vergleich betreffend weiterer seitens der Werretal erhobener Forderungen geführt, über die im Rahmen des seinerzeitigen Vergleichs (noch) keine Einigung erzielt werden konnte. Angestrebt wurde also eine "Gesamteinigung" aller zwischen der Stadt und der Werretal noch "offenen Fragen". Aufgrund des Inhalts der in 2012 getroffenen Teileinigung lag es allein an der Werretal zu erklären, ob sie die Erschließung des III. Bauabschnitts durchführen will. Demnach lag es an der Werretal, der Stadt ein entsprechendes annahmefähiges Erschließungsangebot zu unterbreiten. Dazu gehört einerseits ein rechtlich einwandfreier Vertragsentwurf. Andererseits muss es einem Erschließungsträger aber auch rechtlich und tatsächlich möglich sein, die Erschließung überhaupt durchführen zu können. Dies wiederum bedingt unter anderem, dass der Erschließungsträger die Verfügungsgewalt über alle für die Erschließungseinrichtungen erforderlichen Grundstücke besitzt. Dies allerdings ist der Werretal bis heute nicht gelungen, da sie nicht in der Lage war, alle erforderlichen Grundstücke innerhalb des Baugebietes zu erwerben. Die Werretal hatte die Stadt daraufhin aufgefordert, diese Flächen im Wege der Enteignung "zu beschaffen", was unsererseits allerdings aus diversen Gründen abgelehnt worden ist. Um gleichwohl eine Erschließung des III. Bauabschnitts zu ermöglichen, hat die Stadt dann ihrerseits Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern aufgenommen und die fraglichen Flächen dann selbst erworben. Dies führte einerseits dazu, dass die nun vorliegende Verfügbarkeit der öffentlichen Flächen die Erschließung nun grundsätzlich wieder möglich gemacht hat. Andererseits war die Stadt nun Eigentümerin von rd. einem Drittel der im III. Bauabschnitt gelegenen Baulandflächen, was wiederum zu der Überlegung geführt hat, diese Flächen nicht an die Werretal abzutreten, sondern eine Eigenvermarktung der städtischen Baugrundstücke vorzunehmen. Diese - nicht von der Stadt zu vertretende - Entwicklung hatte allerdings nicht unerhebliche Auswirkungen auf den Inhalt des Erschließungsvertrages. Ohne an dieser Stelle auf Details eingehen zu wollen mussten einige Regelungen (beispielsweise vor dem Hintergrund der beitragsrechtlichen Gesetzmäßigkeiten) völlig neu gefasst werden. Wir hatten dann seinerzeit



vorgeschlagen, mit der Werretal keinen Erschließungsvertrag, der ja grundsätzlich davon ausgeht, dass der Erschließungsträger im Besitz aller Flächen eines Erschließungsgebietes ist, abzuschließen, sondern einen Werkvertrag. Mit diesem Werkvertrag wäre Werretal mit der Erschließung beauftragt worden, die Stadt hätte sämtliche Erschließungsleistungen mit der Werretal abgerechnet und die entsprechenden Beiträge von den zukünftigen Grundstückseigentümern erhoben. Nachdem einige Zeit über den Inhalt des Werkvertrages verhandelt worden ist, teilte uns die Werretal dann im Oktober 2014 mit, dass sie aufgrund der mit den Voreigentümern und einigen Nacheigentümern geschlossenen Verträge zwingend einen Erschließungsvertrag abschließen müsse und ein Werkvertrag somit nicht in Betracht käme. Also wird seither erneut über den Abschluss eines Erschließungsvertrages verhandelt. Die immer wiederkehrende Behauptung der Werretal, die Stadt würde ständig neue Verträge einfordern, ist mit Blick auf die tatsächlichen Abläufe unhaltbar. Zuletzt am 09.01.2015 hatte ich der Werretal einen von mir überarbeiteten Vertragsentwurf übersandt. Dieser kam dann am 12.01.2015 mit Änderungen der Werretal zurück, die so schlicht inakzeptabel und zum Teil auch rechtlich nicht haltbar sind. Ein "begleitendes Vertragswerk", ein sogenannter Arrondierungsvertrag betreffend die Abwicklung bei den Baugrundstücken, die derzeit noch jeweils zum Teil der Stadt und der Werretal gehören, strotzt derartig von Fehlern, dass bezweifelt werden muss, ob sich die Werretal überhaupt ernsthaft damit auseinandergesetzt hat (Grundstücke fehlen komplett oder sind ohne Grund im Vertrag aufgenommen, Flächenangaben sind fehlerhaft, usw.). Wenn diese Fehler dann seitens der Stadt akribisch aufgelistet und gegenüber der Werretal bemängelt werden, beklagt die Werretal, die Stadt würde ständig neue Forderungen stellen. Dieses Verhalten der Werretal ist angesichts der Tatsachen weder gerechtfertigt noch zielführend. Die bisherigen Verzögerungen sind sämtlich von der Werretal verursacht und unterliegen nicht dem Einfluss der Stadt. Die Stadt hat vielmehr nachweislich immer sehr zeitnah auf die von Werretal übersandten Unterlagen reagiert. Auch der am 12.01. von der Werretal übersandte Vertragsentwurf ist leider erneut in vielen Details fehlerhaft. Eine umfangreiche Darstellung dieser Fehler wird derzeit erarbeitet und der Werretal kurzfristig zugeleitet. Auch hier hat die Stadt wiederum innerhalb weniger Tage reagiert. Die seitens der Werretal erhobenen Vorwürfe, die Stadt verzögere bewusst die Verhandlungen, sind schlicht abwegig! Aufgrund der im III. Bauabschnitt bestehenden "Besonderheiten" hinsichtlich der vorstehend geschilderten Eigentumsverhältnisse ist es leider nicht so, dass - wie verschiedentlich behauptet - lediglich die bisherigen Erschließungsverträge kopiert und unterschrieben werden müssten. Die hier zu treffenden Regelungen sind weitaus komplizierter. Vor diesem Hintergrund und insbesondere in Kenntnis der Tatsache, dass sowohl nach eigenen Erfahrungen der Stadt Pattensen als auch aufgrund ähnlicher Vorkommnisse in einer Vielzahl anderer Kommunen zu befürchten ist, dass die Werretal bei jeder sich bietenden Gelegenheit die geschlossenen Verträge gerichtlich anfechten wird, müssen die Vertragsverhandlungen mit äußerster Sorgfalt geführt werden. Dies gilt nicht nur im eigenen Interesse der Stadt, sondern insbesondere auch im Interesse der zukünftigen Bauherren. Die unerfreulichen Ereignisse im Rahmen der Erschließung des I. Bauabschnitts, die ebenfalls dadurch verursacht wurden, dass Werretal die seinerzeitigen Verträge beklagt hatte, sind uns allen noch allzu gut im Gedächtnis. Derartiges darf kein weiteres Mal passieren. Wir haben immer wieder betont, dass die Stadt Pattensen ein dringendes Interesse an einem schnellstmöglichen Vertragsabschluss mit der Werretal hat. Frau Schumann, meine Kollegen und ich haben in den vergangenen Wochen eine Vielzahl von persönlichen Gesprächen und Telefonaten mit Betroffenen geführt. Die teils dramatischen Situationen einzelner Familien ist uns durchaus bewusst. Gleichwohl bitten wir mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen um Verständnis dafür, dass die abzuschließenden Verträge seitens der Stadt nur dann unterzeichnet werden können, wenn die darin getroffenen Regelungen rechtlich einwandfrei und im Sinne der Stadt und der zukünftigen Grundstückseigentümer sind. Wie arbeiten auch weiterhin mit Hochdruck und absoluter Priorität an einem Abschluss der Vertragsverhandlungen. Wie zugesagt werde ich Sie auch weiterhin über die Angelegenheit auf dem Laufenden halten. Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung."