



Stadtverordnetenversammlung Cottbus

## Anfrage des Stadtverordneten Frank Mittag zur Beantwortung in der Stadtverordnetenversammlung am 28.10.2020

Sehr geehrter Herr Mittag,  
sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,

zur Anfrage teile ich Ihnen Folgendes mit.

- 1. Hat die EKZ GmbH der Stadt vor Erteilung der Baugenehmigung die Bürgschaft über 250.000 € als Sicherheit für die Erfüllung der fristgemäßen Bauverpflichtung (verbindliche strafbewehrte Absichtserklärung zum 31.12.2019) nach § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 und 3 des Städtebaulichen Vertrages vom 20. September 2016 übergeben (Bedingung für die Erteilung der Baugenehmigung)? Wenn nein, warum wurde dann die Baugenehmigung erteilt?**

Die Baugenehmigung vom 25.04.2018 wurde unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass mit der Baubeginnsanzeige eine unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von 250.000,- € eines anerkannten Kreditinstituts, das der deutschen Bankaufsicht unterliegt, übergeben wird.

Wird ein Bescheid unter einer aufschiebenden Bedingung erteilt, so tritt die gestattende Wirkung dieses Bescheides mit dem Eintritt des zukünftigen, ungewissen Ereignisses ein.

Bei einer Bedingung ist die Bauherrschaft rechtlich so gestellt, dass die Baugenehmigung ohne Erfüllung der Bedingung keine gestattende Wirkung beinhaltet und die Bauherrschaft diesbezüglich so gestellt ist, als ob sie völlig ohne Genehmigung agieren würde. Mit den Bauausführungen darf erst mit der Wirksamkeit der Baugenehmigung begonnen werden.

Die Bürgschaft wurde bisher nicht übergeben.

- 2. Hat der Oberbürgermeister die Vertragsstrafe in Höhe von 250.000 € gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 des vorgenannten Vertrages nach fruchtlosem Verstreichen der strafbewehrten Vertragsfrist zum 31.12.2019 geltend gemacht? Wenn nein, warum nicht und was denkt er, in dieser Sache zu tun?**

Die in § 9 aufgenommene Vertragsstrafe bzw. Bürgschaft soll die vereinbarte städtebauliche Gestaltung absichern (u.a. Textilfassade und Anteil Verglasung). Die Vertragsstrafe wird fällig, wenn die Vereinbarungen zur Gestaltung nicht bis zur Eröffnung des Einkaufszentrums umgesetzt werden.

Datum

Geschäftsbereich/Fachbereich  
G IV/FB Stadtentwicklung  
Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten

Di 13.00 bis 17.00 Uhr  
Do 09.00 bis 12.00 Uhr  
und 13.00 bis 18.00 Uhr

Ansprechpartner/-in  
Herr Hollnick

Zimmer  
4.076

Mein Zeichen  
61-Holl

Telefon  
0355 612 41 54

Fax  
0355 612 13 41 54

E-Mail  
Christian.Hollnick@Cottbus.de

Stadtverwaltung Cottbus  
Neumarkt 5  
03046 Cottbus

Konto der Stadtkasse  
Sparkasse Spree-Neiße  
IBAN:  
DE06 1805 0000 3302 0000 21  
BIC: WELADED1CBN

**3. Warum wurde der ordnungsrechtliche Vertrag vom 24. November 2010 (Abriss der in der Stadtpromenade befindlichen Bausubstanz, für den Fall der nicht fristgerechten Bebauung Herstellung eines Provisoriums durch Verfüllen der Hohlräume und Herstellung einer Grünanlage nach den städtischen Vorgaben) nicht an den aktuellen B-Plan von 2016 angepasst, obwohl sowohl das städtische Rechtsamt, als auch die EKZ GmbH darauf gedrängt hatten? Ist eine Anpassung an den Städtebaulichen Vertrag vom 20. September 2016 nach § 313, § 242 BGB in Arbeit oder geplant? Wenn nein, warum nicht?**

Bei einem Ordnungsmaßnahmevertrag (OMV, in der Literatur auch Eigentümersanierungsvertrag) handelt es sich zwar um einen öffentlich-rechtlichen, nicht jedoch um einen ordnungsrechtlichen Vertrag. Der Eigentümer kann nicht zur Durchführung der Maßnahme gezwungen werden.

Mit dem Vertrag wird die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (hier Abbruch von Gebäuden und Flächenbefestigungen) für die gemäß § 147 BauGB grundsätzlich die Gemeinde zuständig ist (auch für die Kostentragung), auf Grundlage des § 146 (3) BauGB an den Eigentümer übertragen, der im Gegenzug seine monetären Aufwendungen erstattet bekommt. Führt der Eigentümer die Maßnahmen nicht wie vereinbart durch, hat die Gemeinde für ihre Durchführung zu sorgen oder soll sie selbst übernehmen. Wie dies durchgesetzt werden soll, lässt das Gesetz offen. Die Stadt hat kein Betretungsrecht am Grundstück des Eigentümers (besteht nur zur Gefahrenabwehr). Insofern regelt der OMV in erster Linie die Kostentragung der Abbruchmaßnahmen.

Der Vertrag wurde bisher nicht durch die Stadt gekündigt, weil die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung zum Bau eines Einkaufszentrums weiterhin besteht und dieses nach bisherigem Kenntnisstand auf den Kelleraußenwänden der Pavillons errichtet werden soll.

Die Bürgschaft wurde in § 10 des OMV als Absicherung für die Stadt für den Fall vereinbart, dass der Eigentümer die Pavillons bis auf die Kelleraußenwände abbricht und anschließend nicht mit dem Hochbau des Einkaufszentrums beginnt. Die Bürgschaftshöhe von 250.000 € entspricht den zum damaligen Zeitpunkt geschätzten Kosten für die Verfüllung und Begrünung der Baugrube.

Der Rückbau der Kellerdecke ohne direkt anschließenden Hochbaubeginn würde aufwendige Baustellensicherungsmaßnahmen erforderlich machen und wird durch den Grundstückseigentümer daher zeitlich an die Umsetzung der Gesamtmaßnahme gekoppelt.

Der OMV steht nur mittelbar im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufszentrums Stadtpromenade. Vordergründig wurde er abgeschlossen, um die Durchführung der Abbrucharbeiten und die Kostentragung zu regeln. Diese Zielstellung besteht beim Grundstückseigentümer weiterhin. Daher wird bis dato am Vertrag festgehalten, auch wenn die in § 10 enthaltene Bauverpflichtung nicht mehr wirksam ist.

Der Abschluss eines neuen Vertrages war nicht möglich, da sich die Bürgschaft ausdrücklich auf den Vertrag vom 24.11.2010 bezieht. Die Beibringung einer neuen Bürgschaft für den OMV hatte der Investor in Gesprächen mit der Verwaltung ausgeschlossen. Vielmehr sollte die Bürgschaft nach Abschluss der Abbruchmaßnahmen freigegeben und für die Gestaltung der Hochbaumaßnahme umgewidmet werden.

Mit der nach aktuellem Stand für das Jahresende 2020 geplanten Aufhebung der Sanierungssatzung „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ für die nach der Satzungsteilhebung vom 21.10.2017 verbliebenen Teilbereiche entsteht auch Handlungsbedarf bezüglich des OMV, da mit der Aufhebung der Satzung auch die Fördermöglichkeit aus dem Sanierungsprogramm endet. Daher befindet sich die Stadtverwaltung aktuell bereits in ersten Vorabstimmungen mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr als Vertreter des Fördermittelgebers zum weiteren Vorgehen hinsichtlich einer potenziellen Anschlussförderung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Marietta Tzschoppe  
Bürgermeisterin