

Auszug

Punkt der TO	Niederschrift 18. Sitzung des Tourismusausschusses vom 22.02.2010
--------------------	---

07 **Absichtserklärung (Letter of intent) Seeschlösschen-Seebrücke**
- Herr Hunke -

Zu diesem TOP haben die Sitzungsteilnehmer eine umfangreiche Vorlage erhalten.

Die Gemeindevertretung hatte sich auf der Sitzung am 17.12.2009 grundsätzlich für die Errichtung und den Betrieb einer Teehausseebrücke ausgesprochen und die Verwaltung beauftragt, die Verhandlungen hierfür mit Herrn Hunke fortzuführen.

Den Fraktionen sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, bis zum 10.01.2010 Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zur vorgelegten Konzeptions- und Absichtsvereinbarung schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. Die nähere Ausgestaltung der Absichtsvereinbarung sollte dann in der Sitzung des Tourismusausschusses beraten werden.

Folgende Unterlagen haben die Ausschussmitglieder erhalten:

- a) Vorstellungen der jeweiligen Fraktionen (Anregungen der SPD-Fraktion wurden verspätet mit Schreiben vom 15.02.10 zugesandt)
- b) Zusammenfassung der Kerninhalte der Stellungnahmen bzw. Fragen der Fraktionen, dargestellt in einer Synopse mit Erläuterungen der Verwaltung
- c) Protokoll über das Behördenabstimmungsgespräch am 15.12.2009
- d) Konzeptions- und Absichtsvereinbarung

Herr Schmidt vertritt die Auffassung, dass der Vertragspartner Schadensersatzansprüche an die Gemeinde stellen könnte, falls es nach dem Abschluss der Absichtsvereinbarung zu keiner Realisierung des Vorhabens käme. Die Verwaltung wird diesen Sachverhalt prüfen und das Ergebnis den Mitgliedern des Tourismusausschusses mitteilen.

Bedenken bestehen bei einem Vertragsabschluss mit der Fa. Mikado AG. Auch zu diesem Aspekt hat die Verwaltung in der Anlage 2 zu dieser Vorlage entsprechende Ausführungen niedergeschrieben. Die Verwaltung verweist insbesondere auf die Passagen in § 1 Abs. 3 und 4, wonach die Verwirklichung des Projektes seitens der Gemeinde nur erfolgen könne, wenn auch die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen vorhanden seien. Die weiteren Bedingungen sind in Abs. 4 aufgeführt. Gewünscht wird auch ein Nutzungskonzept für den Bereich der Gastronomie, insbesondere für die Phase, in der die Gemeinde die betriebswirtschaftliche Verantwortung übernimmt.

Nach weiterer eingehender Beratung wird die vorgelegte und diskutierte Absichtsvereinbarung unter Berücksichtigung folgender Änderungen beschlossen:

- a) In § 1 Abs. 3, letzter Satz, heißt die neue Formulierung: „Der mögliche Standort der Teehausseebrücke ist auf dem dieser Vereinbarung als Anlage 2 beigefügten Lageplan markiert.“

- b) § 1 Abs. 4, Buchst. d) wird wie folgt geändert: „Das Teehausgebäude mit der dazu gehörigen gewerblichen Außenterrasse zwar gewerblich, jedoch für die Öffentlichkeit allgemein zugänglich genutzt wird.“
- c) § 3 Abs. 2 wird dahingehend verändert, dass der Pauschalbetrag von 200.000 € nicht gesondert aufgeführt wird. In der textlichen Formulierung berücksichtigt werden soll aus den Erläuterungen der Verwaltung unter Punkt 04 auf Seite 6 die Passage, wonach die Verteilung der Rechte und Pflichten nach dem Grundsatz, dass die Gemeinde für den öffentlichen Bereich und der Nutzernehmer für den gewerblichen Bereich jeweils allein zuständig sind. Dies gilt insbesondere für die Ver- und Entsorgungsleitungen.
- d) In § 3 Abs. 2 soll lediglich aufgeführt werden, dass die Gemeinde bei der Bereitstellung eines Gebäudes auf einer Grundfläche von max. 18 m² den Nutzernehmer unterstützen wird.

Diese Änderungen werden in der endgültigen Absichtsvereinbarung eingearbeitet und diese Fassung wird den Ausschussmitgliedern als Anlage 3 zum Protokoll kurzfristig bis zum 26.02.2010 zugestellt. Sollte die Verwaltung bis zum 05.03.2010 keine Rückmeldungen zur Protokollführung erhalten haben, gilt die Absichtsvereinbarung - wie dargestellt - für beschlossen.

Abstimmung:

dafür	6
dagegen	3
Enthaltungen	-
abwesend	-

SonstigeV048 IV

- Ausfertigung für die Gemeinde
Timmendorfer Strand
- Ausfertigung für die Mikado AG

**Konzeptions- und Absichtsvereinbarung
über die Errichtung und den Betrieb
einer Teehaus-Seebrücke
(Letter of intent)**

zwischen der

Gemeinde Timmendorfer Strand,
vertreten durch den Bürgermeister Volker Popp,
Geschäftsadresse Strandallee 42, 23669 Timmendorfer Strand

- im Folgenden auch kurz Gemeinde genannt -,

und der

Mikado AG (.....), HRB Nr., Amtsgericht ,
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Vorstandsvorsitzenden Jürgen Hunke,
Geschäftsadresse Mittelweg 111, 20149 Hamburg

- im Folgenden auch kurz Nutzungsnehmer genannt -.

Präambel

Diese Vereinbarung wird mit der Absicht geschlossen, für die Gemeinde Timmendorfer Strand und für die Region der Lübecker Bucht an der Ostsee eine neue Infrastruktureinrichtung in der Form eines bisher in dieser Region einzigartigen Seebrückenbauwerkes zu schaffen. Das Brückenbauwerk mit Schiffsanlegestelle soll auf dem Brückenkopf ein Teehausgebäude erhalten, das höchsten architektonischen Ansprüchen Rechnung tragen wird. Das Seebrückengebäude soll eine außergewöhnliche Nutzung des Brückenkopfes als Verweilstätte, als Ort der Ruhe und Muße auf dem Meer mit seeseitigem Blick auf die Lübecker Bucht ermöglichen. Es soll dabei an die geschichtliche Entwicklung des Tourismusses in dieser Region, die durch zahlreiche Strandlesehallen des alten Ostseebäderfonds geprägt war, angeknüpft werden. Der gewählte Standort der geplanten Teehaus-Seebrücke, der in enger Wahrnehmung zur letzten noch in dieser Region erhaltenen Strandlesehalle steht, soll daher auch die Verbindung des modernen Tourismusprojektes Teehaus-Seebrücke mit der touristischen Kultur der Region unterstreichen.

§ 1

(1)

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist Eigentümerin der Flurstücke 1 und 2/98 der Flur 2 der Gemarkung Klein Timmendorf in Größe von 46.168 m² und 87.326 m² (Grundbuch von Timmendorfer Strand Blatt 1335). Es handelt sich u. a. um Strand, Stranddünen, Strandpromenadenflächen und das Parkgelände mit der alten Strandlesehalle.

(2)

Das in Abs. 1 bezeichnete Parkgelände mit Strandlesehalle ist auf dem dieser Vereinbarung als **Anlage I** beigefügten Lageplan ersichtlich. Das öffentliche Parkgelände und die öffentlich zugängliche Lesehalle wurden von dem Nutzungsnehmer auf seine Kosten neu gestaltet und renoviert, und zwar in einen asiatischen Garten unter stilistischer baulicher Integration des Lesehallengebäudes. Die Gemeinde hat hingegen die Renovierung der Lesehalle an Dach und Fach (u. a. Erneuerung Dach, Außenwände, Türen und Fenster, Dämmung) übernommen. Hierüber haben die Parteien mit Datum vom 04.12.2003 einen Pachtvertrag geschlossen.

(3)

Die Parteien kommen hiermit überein, dass die in der Präambel dieser Vereinbarung definierte Zielsetzung und Verwirklichung des Projektes Teehaus-Seebrücke beiderseitig bindend im Rahmen und seitens der Gemeinde vorbehaltlich der haushaltsrechtlichen und drittbehördlichen Genehmigungserfordernisse (Bundes-, Landes- und Kreisbehörden) einschließlich eines etwa erforderlichen Inkommunalisierungsverfahrens mit den damit verbundenen Entscheidungsprozessen Dritter (u. a. Bundes- und Landesstellen sowie Kreistagesbeschluss des Kreises Ostholstein) umgesetzt werden soll. Der mögliche Standort der Teehaus-Seebrücke ist auf dem dieser Vereinbarung als **Anlage II** beigefügten Lageplan markiert.

(4)

Der in Abs. 3 zwischen den Parteien festgeschriebene Zielsetzungsgrundsatz wird des Weiteren dadurch bedingt, dass

- a) eine privatrechtliche Einigung über die Nutzung der Ostsee mit dem Eigentümer zustande kommt,
- b) die Gemeindevertretung bei der Beschlussfassung einer etwa erforderlichen Bebauungsplansatzung schadensersatzlos frei von vertraglichen Bindungen ist,
- c) die überwiegende öffentliche Nutzung des Seebrückenbauwerkes und Brückenkopfes gewährleistet ist, wobei die Fläche des Brückenkopfes beschränkt wird durch das Teehausgebäude,
- d) das Teehausgebäude mit der dazugehörigen gewerblichen Außenterrasse zwar gewerblich, jedoch für die Öffentlichkeit allgemein zugänglich genutzt wird,
- e) die Kostenträgerschaft (u. a. Herstellungs-, Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Versicherungs- und Verkehrssicherungspflicht) und die Verteilung der Rechte und Pflichten zwischen den Parteien durch gesondert abzuschließende Vereinbarung einvernehmlich geregelt werden, und zwar nach dem Grundsatz, dass die Gemeinde für den öffentlichen Bereich und der Nutzungsnehmer für den gewerblichen Bereich jeweils allein zuständig sind.

(5)

Die Parteien sind sich darüber im Klaren, dass die sich aus Abs. 3 und 4 ergebenden Einzelheiten abschließend erst im Laufe des weiteren Verfahrens über die Verwirklichung des Projektes zwischen ihnen vertraglich festgelegt werden können.

§ 2

(1)

Wegen Art und Maß des geplanten Teehaus-Seebrückenbauwerks wird auf die **Anlage III** (Grundrissplan mit Erläuterung) und die auf die **Anlage IV** (Ansicht Seebrückenteehaus) dieser Vereinbarung verwiesen, die Bestandteil dieser Verhandlung sind.

(2)

Die **Nutzung** des Teehaus-Seebrückengebäudes ist festgelegt auf eine Bewirtung im Rahmen eines Bistros, auf eine Nutzung als Leseraum und für kleine Ausstellungen sowie auf eine Nutzung als so genanntes Trauzimmer nach näherer Abstimmung mit der Gemeinde.

(3)

Die **Nutzungsbefugnis** für das Teehausgebäude und für einen zwischen den Parteien noch festzulegenden gewerblichen Außenbereich des Brückenkopfes obliegt auf die Dauer von zunächst fünfzehn Jahren allein dem Nutzungsnehmer mit Option auf eine weitere Nutzung von maximal zehn Jahren. Die Übertragung bzw. sonstige Weitergabe der Nutzungsbefugnis an Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen.

(4)

Ein Nutzungsentgelt für die gewerbliche **Nutzung des Seebrückenbauwerkes** ist mit Hinblick auf die Entschädigungsregelungen für die Abgeltung des Rechtsverlustes am Eigentum des Teehausgebäudes (§§ 93, 94 BGB, §§ 946 bis 951 BGB) gegenüber der Gemeinde nicht zu entrichten. Das Alleineigentum an dem Teehausgebäude geht mit seiner Verbindung mit dem Seebrückenbauwerk **hiermit zwischen den Parteien ausdrücklich vereinbart** in Anlehnung an die vorgenannten gesetzlichen Regelungen auf die Gemeinde über. Soweit jedoch seitens des Grundstückseigentümers (Wasser- und Schifffahrtsamt) ein Nutzungsentgelt für die **Nutzung der Ostsee** für den gewerblichen Bereich (Teehaus mit gewerblicher Außenterrasse) gefordert wird, ist dieses vom Nutzungsnehmer zu tragen und ggf. der Gemeinde zu erstatten.

§ 3

(1)

Die Vertragsparteien gehen gegenwärtig von der Kostenschätzungsberechnung der Firma Drees & Sommer, Hamburg, Am Sandtorkai 68, 20457 Hamburg, vom 25.08.2009, über **2.613.000 €** inkl. Baunebenkosten für die Teehaus-Seebrücke **ohne Mehrwertsteuer** und ohne Teehausgebäude, jedoch mit Vorrüstung für das Teehaus einschl. Zusatzkosten (Erschließungs- bzw. Anschlusskosten) aus. Hierbei handelt es sich um den so genannten öffentlichen Bereich gem. § 1 Abs. 4 Buchst. e), für den die Gemeinde zuständig ist. Vorstehender Satz gilt auch für einen etwaigen gläsernen Windschutz des Brückenkopfes außerhalb der gewerblichen Außenterrasse.

(2)

Der Nutzungsnehmer ist verpflichtet, sich an den in Abs. 1 näher bezeichneten Kosten gegenüber der Gemeinde durch Erstattung zu beteiligen. Dieser Erstattungsbetrag betrifft die Abgeltung einmaliger Anschluss- und Erschließungskosten für die Ver- und Entsorgung des Teehausgebäudes (Gas, Wasser, Abwasser mit evtl. Hebeanlage sowie Stromversorgung) sowie alle Kosten die im Zusammenhang mit der alleinigen gewerblichen Nutzung des Nutzungsnehmers stehen, und zwar nach dem Grundsatz, dass die **Gemeinde** für den **öffentlichen Bereich** und der **Nutzungsnehmer** für den **gewerblichen Bereich jeweils allein** zuständig sind. Dienen beispielsweise die Ver- und Versorgungsleitungen ausschließlich dem gewerblichen Bereich, so hat die Gemeinde die Kosten hierfür nicht zu tragen. Auf § 1 Abs. 4 Buchstabe e) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich verwiesen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, den Nutzungsnehmer bei der Beschaffung eines geeigneten Lagerraumes für die gewerblichen Zwecke des Teehausgebäudes außerhalb des Teehaus-Seebrückenbauwerkes, jedoch in angemessener Nähe, zu unterstützen. Weitere Einzelheiten sind durch gesonderte schriftliche Vereinbarung zu regeln.

(3)

Die Kosten für die Herstellung des Teehausgebäudes und seiner Verbindung mit dem Seebrückenbauwerk einschließlich Gestaltung des gewerblichen Außenbereichs mit gläsernem Windschutz werden vom Nutzungsnehmer mit **1.000.000 € ohne Mehrwertsteuer beziffert und von ihm allein getragen**. Hierbei handelt es sich um den so genannten gewerblichen Bereich gem. § 1 Abs. 4 Buchst. e), für den der Nutzungsnehmer zuständig ist. Auf die Wertersatzregelung gem. **§ 2 Abs. 4** wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die künstlerische Gestaltung des Teehausgebäudes mit der dazugehörigen gewerblichen Außenterrasse obliegt dem Nutzungsnehmer unter Beachtung der behördlichen und sonstigen allgemeinen Beteiligungsbelange der Allgemeinheit und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der bauplanungsrechtlichen und strom- und schiffahrtspolizeilichen Bestimmungen.

(4)

Auf eine etwaige besondere Namensbezeichnung für die Teehaus-Seebrücke mit dem Gebäude sollen die Parteien einvernehmlich hinwirken.

(5)

Der Nutzungsnehmer hat der Gemeinde für die Errichtung des Teehausgebäudes eine geeignete Sicherheit zu leisten, da die Konstruktion des Seebrückenbauwerkes wegen der besonderen Verbindung mit einem Gebäude auf dem Brückenkopf mit nicht unerheblichen Mehrkosten verbunden ist.

(6)

Sollte sich der in dieser Vereinbarung jeweils für eine der Parteien skizzierte Kostenrahmen um mehr als fünf Prozent ohne Verschulden der Vertragsparteien erhöhen, sind die Parteien gegenseitig verpflichtet, eine einvernehmliche Lösung zu finden, um eine verursachungsgerechte Verteilung der Mehrkosten herbeizuführen.

(7)

Für Seebrücke einschließlich Teehausgebäude streben die Parteien unter Berücksichtigung des Erfordernisses eines etwaigen Bebauungsplanes mit Inkommunalisierungsverfahren als Fertigstellungstermin den Ablauf des Kalenderjahres 2012 an. Die Parteien sind gegenseitig verpflichtet, nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte alles zu tun, um diesen Fertigstellungstermin zu erreichen (positive Vertragserfüllungspflicht).

(8)

Die Parteien sind sich darüber im Klaren, dass die sich aus Abs. 1 bis 7 ergebenden Einzelheiten abschließend erst im Laufe des weiteren Verfahrens über die Verwirklichung des Projektes zwischen ihnen vertraglich festgelegt werden können. Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen sind hierbei jedoch zu beachten.

§ 4

(1)

Den Parteien ist bekannt, dass diese Vereinbarung nach dem Grundsatz von Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte getroffen wird; jedoch unter Berücksichtigung des Wesensgehaltes einer Absichtsvereinbarung mit der Maßgabe, dass keine gegenseitigen Rechtsansprüche aus Vergangenheit und für die Zukunft entwickelt werden können. Die notarielle Form dieser Vereinbarung wird aus diesen Gründen von den Parteien nicht gewählt.

(2)

Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Vereinbarungen dieses Vertrages hat auf die Wirksamkeit dieses ganzen Vertrages in seinen übrigen Teilen keinen Einfluss. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine eventuell unwirksame Vereinbarung durch eine solche zu ersetzen ist, die dieser in ihrem wirtschaftlichen Zweck unter Berücksichtigung dieses Vertrages am nächsten kommt.

§ 5

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung sind nur gültig, wenn sie schriftlich vorgenommen werden.

§ 6

Die Gemeinde weist darauf hin, dass diese Vereinbarung nach den Vorschriften der Gemeindeordnung Schl.-H. der Genehmigung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand bedarf. Der Tourismusausschuss der Gemeinde Timmendorfer Strand hat sich am 22.02.2010 mit dem Vertrag befasst und diesen in der hier bestehenden Fassung beschlossen. Die Gemeindevertretung wird sich voraussichtlich am 25.03.2010 mit der Vertragsgenehmigung befassen.

§ 7

Dieser Vertrag ist in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt je zu Händen der Vertragsschließenden.

Timmendorfer Strand, den2010

Gemeinde Timmendorfer Strand
Der Bürgermeister

Mikado AG

- Volker Popp -
(Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

- Jürgen Hunke -
(Vorstandsvorsitzender)

Lfd. Nr.	Zusammenfassung der Kerninhalte der Stellungnahmen bzw. Fragen der Fraktionen, soweit abgeben	Regelung im Vertragsentwurf	Erläuterungen der Verwaltung
01	Wem wird die Brücke und wem das entstehende Teehaus gehören? Sind im Zeitablauf Eigentumsänderungen geplant?	§ 1 Abs. 4 Buchst. a) und § 2 Abs. 4	<p>Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ist - soweit es sich <u>nicht</u> um Scheinbestandteile handelt - derjenige Eigentümer der wesentlichen Bestandteile des Grundstücks, der Grundstückseigentümer ist. § 1 Abs. 4 Buchst. a) sieht vor, dass letztlich der gesamte „Letter of intent“ (Zielsetzungsgrundsatz) erst endgültig wirksam wird, wenn Gemeinde und Bund (Grundeigentümer der Ostsee nach Bundeswasserstraßengesetz) eine Eigentumseinkauf erzielt haben. Gegenwärtig sieht es so aus, dass der Bund Eigentümer des Ostseegrundstückes ist und die Nutzung auf das Land Schl.-H. unentgeltlich übergeht. Das Land wiederum kann seine Nutzungsbefugnisse <u>unentgeltlich an die Gemeinde</u> weitergeben. Dies hat zwischenzeitlich ein Behördenabstimmungsgespräch mit Vertretern des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck, des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz sowie des Kreises Ostholstein, Bereich Baugenehmigungs- und Bauplanungsrecht, ergeben. Dieses Verfahren ist bundesgesetzlich festgeschrieben im § 1 Abs. 3 Bundeswasserstraßengesetz. Eine Eigentumsübertragung der Ostsee an Private ist grundsätzlich nicht zulässig. Wenn, dann kommt nur die Gemeinde in Frage. Welche Variante (Eigentums- oder Nutzungsübertragung an Gemeinde) steht zwar derzeit noch nicht endgültig fest, jedoch wird vermutlich die Nutzungsübertragung über das Land zum Zuge kommen. Dies deswegen, weil einer dauerhafte Ausgrenzung der Fläche von der Ostsee (Bundeswasserstraße) nicht eintreten wird (Ausgrenzung des Areals z. B. durch Spundwand). In § 2 Abs. 4 sieht der „Letter of intent“ daher vor, dass im Verhältnis zwischen Herrn Hunke und der Gemeinde das Teehausgebäude auf die Gemeinde übergeht, da die</p>

			<p>Seebücke als wasserrechtliches Bauwerk der Gemeinde aufgrund der öffentlich-rechtlichen Regelungen gehört.</p> <p>Daraus beantwortet sich auch die zweite Frage. Eigentumsänderungen sind nicht geplant und können ohne gesonderte Entscheidung der Gemeindevertretung auch nicht erfolgen. Auch aus Gründen des Bundeswasserstraßengesetzes können diese wegen der gesetzlichen Bestimmungen nicht ohne Weiteres vorgenommen werden (Beteiligung Bund und Land).</p>
<p>02</p>	<p>Genauere Nutzungsregelungen über Teehaus, Flächen der Brücke und des Brückenkopfes; Nutzungsinhalte, Nutzungsrechtinhaber, Übertragung von Nutzungsrechten, Erbvertrag (§ 10 Lesehallenvertrag)</p>	<p>Rubrum, Präambel, § 1 Abs. 4, Buchst. b), c), d), § 2 Abs. 1 bis 4</p>	<p>Es handelt sich beim „Letter of intent“ um eine Erklärung bzw. in diesem Fall auch Vereinbarung dahingehend, das in diesem Fall gegebene gegenseitige Interesse an weiteren Verhandlungen und Vertragsabschlüssen auszudrücken. Es geht hier zunächst erst einmal um eine gegenseitige „moralische“ vertragliche Treuebindung unter Bezeichnung der Grundsätze bzw. Rahmenbedingungen für die Projektverwirklichung. Inhalte einer Absichtserklärung sind in der Regel folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezeichnung der Vertragspartner (<i>siehe z. B. Rubrum</i>) - Interessenbekundung an der Durchführung der bezeichneten Transaktion (<i>siehe z. B. Präambel und § 1 Abs. 3</i>) - Zusammenfassung bisheriger Gesprächsergebnisse bzw. Beschlussinhalte der Gremien (Tourismusausschuss, Bauausschuss) - <i>siehe z. B. §§ 1, 2 und 3</i> - - Konkretisierung des Transaktionsvorhabens (<i>siehe z. B. § 1 Abs. 3 und 4, §§ 2 und 3 und die Anlagen zum Vertrag</i>) - Zeitplan, Bedingungen, Vorbehalte (<i>siehe z. B. § 3 Abs. 7 Kalenderjahr 2012, § 1 Abs. 3 und 4 Wirksamkeitsbedingungen des „Letter of intent“, § 1 Abs. 4 Buchst. b) und Abs. 5, § 3 Abs. 8 Vorbehalte wegen der späteren abzuschließenden Durchführungsverträge und des Bauleitplanverfahrens mit freier Gemeinderatsentscheidung</i>) <p>Alle diese Qualitätsanforderungen erfüllt der von der</p>

		<p>Verwaltung vorgelegte Vertragsentwurf! Es ist nicht und kann auch nicht Sinn und Zweck einer Absichtsvereinbarung sein, die nach Projektreife erst möglichen Anforderungen für Durchführungsverträge (z. B. konkreter Nutzungsvertrag mit Herrn Hunke bzw. der Mikado AG) zu regeln. Im Gegenteil der von der Verwaltung vorgelegte Vertragstext geht fast schon zu weit in Detailregelungen.</p> <p>Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. Urteil v. 29.05.1981 – 4 C 72.78 –) führt eine vertragliche Verpflichtung zum Erlass eines Bebauungsplans zur Nichtigkeit des Vertrages und auch des etwa erlassenen Bebauungsplans. Um dem vorzubeugen, beinhaltet § 1 Abs. 4 Buchst. b) als Wirksamkeitsbedingung des „Letter of intent“ eine weitere freie Entscheidungsfindung der Gemeindevertretung über das Ob und das Wie eines erforderlichen Bebauungsplans, und zwar ohne dass seitens des Vertragspartners Ansprüche gestellt werden können.</p> <p>Ein Bebauungsplan wird für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens vom Kreis Ostholstein gefordert. Damit die Gemeinde die Planungshoheit erhält, ist ein Inkommunalisierungsverfahren mit gesondertem Gemeinderatsbeschluss und auch Kreistagsbeschluss erforderlich (Erweiterung des Gemeinde- und Kreisgebietes).</p> <p>Eines der „Hauptanliegen“ des Letters of intent“ ist es, zunächst in einem weiteren Schritt das Inkommunalisierungsverfahren nach der Gemeindeordnung einzuleiten, damit die Planungshoheit und somit das Baurecht für die weitere bauliche und erschließungsrechtliche Ausgestaltung des Projektes erlangt werden kann. Hier ist dann weitere konkrete Einflussnahme der Gemeindevertretung und ihrer Fachausschüsse für die weitere Projektentwicklung gegeben. Für das Inkommunalisierungsverfahren muss der</p>
--	--	---

			<p>Flächenbereich katasteramtlich vermessen und einer Gemarkung i. d. R. mit Grundbuch zugeordnet werden. Eigentümer ist der Bund (Bundeswasserstraßengesetz). Da eine dauerhafte Ausgrenzung der Inkommunalisierungsfläche (z. B. Ausspundung gegenüber der Ostsee wie beim Hafen Niendorf) nicht gegeben sein wird, ist die Eigentumsübertragung des Grundstücks auf die Gemeinde bzw. gar einen Privaten nicht gegeben (kein Grunderwerb der Gemeinde). Wohl aber wie unter Nr. 01 dieser Synopse bereits geschildert, die Übertragung der Nutzungsbefugnisse auf die Gemeinde (nicht auf einen Privaten) nach § 1 Abs. 3 Bundeswasserstraßengesetz vom Bund über das Land Schl.-H. auf die Gemeinde (Behördenabstimmungsgespräch).</p> <p>Die „Verabschiedung“ des „Letter of intent“ ist geboten, damit diese zeitaufwendigen Verfahren (Inkommunalisierung, Bauleitplanung, Nutzungsbefugnisverfahren nach Bundeswasserrecht) dringend in die Wege geleitet werden können.</p> <p>Parallel zu diesen drei Verfahren muss das Auswahlverfahren für die Projektsteuerungsfirma mit Findung eines qualifizierten Brückbauingenieurbüros <u>vorbereitet</u> werden (u. a. Bauausschuss).</p> <p>Die Inkommunalisierung führt zur Gebietsänderung (§§ 14 ff Gemeindeordnung in Verbindung mit § 5 GO). Die hierfür darzulegenden Gründe des öffentlichen Wohls sind mit der städtebaulichen Entwicklung und der Stärkung der touristischen Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu begründen. Weiteres ist in dem gesondert der Gemeindevertretung noch darzulegenden Inkommunalisierungsverfahren vorzutragen. Zum städtebaulichen Aspekt gehört die ungefähre Standortbestimmung als Bezugspunkt zum Lesehallengrundstück. Daher sieht der „Letter of intent“ als</p>
--	--	--	--

			<p>begründende Vorbereitung für das Inkommunalisierungsverfahren die Einbeziehung des Lesehallengrundstücks vor, damit eine städtebauliche Verbindung zwischen Inkommunalisierungsfläche und dem vorhandenen Gemeindegebiet gesehen werden kann (vgl. Präambel und § 1 Abs. 1 und 3).</p> <p>Eine Übertragung des Nutzungsrechts über die Seebrücke von der Gemeinde auf einen Privaten ist, wie bereits ausgeführt, wegen des besonderen Verfahrens vom Bund über das Land nicht ohne Weiteres möglich und auch nicht vorgesehen (Bundeswasserstraßengesetz).</p> <p>§ 2 Abs. 4 sieht vor, dass für die Nutzung des reinen Seebrückenbauwerks der Gemeinde durch Herrn Hunke kein Nutzungsentgelt zu zahlen ist. Damit wird die Entschädigung von der <u>Gemeinde</u> dafür erbracht, dass die Gemeinde durch <u>Verbindung des Teehauses mit der Seebrücke auch Eigentümerin des Teehauses</u> wird.</p> <p>Somit erübrigt sich die Regelung eines Erbvertrages im Sinne des § 10 des Lesehallenvertrages. Nach § 2276 BGB kann ein Erbvertrag nur zur Niederschrift eines Notars bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile geschlossen werden. Eine in anderer Form geschlossene Erbvertragsregelung würde nicht wirksam greifen können.</p> <p>Die Übertragung oder sonstige Weitergabe der Nutzungsbefugnis für das Teehaus durch Herrn Hunke an Dritte ist nach § 2 Abs. 3 ausgeschlossen.</p>
03	Nutzungsdauer für das Teehaus	§ 2 Abs. 3	<p>Es sind hierfür 15 Jahre mit Option zur Verlängerung um maximal weitere 10 Jahre als Verhandlungsergebnis mit Herrn Hunke angegeben worden. Der Tourismusausschuss hat lediglich eine Option für weitere 5 Jahre vorgesehen. <u>Weitere</u></p>

04	Regelung der Herstellungs- Bewirtschaftungs- bzw. Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, klare Abgrenzungen zwischen den Parteien, Finanzierung	§ 1 Abs. 3 bis 5, § 3 Abs. 1 bis 3, Abs. 6 und 8	<p>Detailregelungen sind über den gesondert noch erforderlichen konkreten Nutzungsvertrag zu definieren.</p> <p>Die Kostenträgerschaft ist schon klar definiert und abgegrenzt, soweit dies im Rahmen eines „Letter of intent“ und des <u>derzeitigen Projektentwicklungsstandes gestaltbar ist</u>. Die <u>Wirksamkeitsbedingung</u> der Zielsetzung des „Letter of intent“ ist nach § 1 Abs. 4 Buchst. e) davon abhängig, dass sich die Parteien im Zuge der späteren Nutzungsdurchführungsvereinbarung über die genau abzugrenzenden Kosten (u. a. Herstellungs-, Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Versicherungs- und Verkehrssicherungspflicht) und die Verteilung der Rechte und Pflichten einigen, und zwar nach dem Grundsatz, dass die Gemeinde für den öffentlichen Bereich und der Nutzungsnehmer für den gewerblichen Bereich jeweils allein zuständig sind. Dienen die Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich dem gewerblichen Bereich, so hat die Gemeinde die Kosten hierfür nicht zu tragen. Bei gemeinsamer Nutzung (wäre dann denkbar, wenn z. B. eine öffentliche Toilette auf der Brücke entstehen würde) wären z. B. Zwischenzähler einzubauen. § 3 Abs. 3 stellt zusätzlich klar, dass der Nutzungsnehmer die Kosten für die Herstellung des Teehausgebäudes und seiner Verbindung mit dem Seebrückenbauwerk allein trägt. An dieser Stelle verweist der „Letter of intent“ nochmals auf die Wertersatzregelung des § 2 Abs. 4 („Abwohnen“ der Herstellungskosten) und Entbehrlichkeit einer notariellen Erbvertragsregelung.</p> <p>Einzig im § 3 Abs. 1 und 2 befinden sich besondere Regelungen. § 3 Abs. 1 ordnet die Kosten für die Vorrichtung des Seebrückenbauwerkes für das Teehausgebäude einschließlich Erschließungs- und Anschlusskosten dem öffentlichen Bereich und somit zunächst der Gemeinde zu. Erschließungs- und Anschlusskosten sind einmalige Kosten und nicht laufende Kosten. In § 3 Abs. 2 werden diese einmaligen</p>
----	--	--	--

		<p>Erschließungs- und Anschlusskosten (nicht laufende Betriebskosten!) über eine Pauschale der Gemeinde erstattet.</p> <p>Hier geht es nicht um Formulierungen des „Letter of intent“, sondern um die inhaltliche Umsetzung der Verhandlungsergebnisse und des Beschlusses des Tourismusausschusses vom 10.11.2009. Dabei ist zu bedenken, dass der „Letter of intent“ eine Kostenentwicklungsklausel in § 3 Abs. 6 beinhaltet, die bei einer Kostensteigerung um mehr als 5 Prozent eine Pflicht zur Einigung über die gerechte Verteilung der Mehrkosten beinhaltet. Dieser Überprüfungsmechanismus bezieht sich naturgemäß auf den Pauschalbetrag von 200.000 €, der daher als vorläufig vereinbart gilt. Sollte eine Einigung über die Neuverteilung der Kosten nicht möglich sein, würde § 1 Abs. 4 Buchst. e) greifen (Wirksamkeitsklausel). Weitere Detailregelungen sind bei konkreter Projektplanung mit den erforderlichen Baugenehmigungsanträgen einschli. Erschließungsnachweis (z. B. Übergabepunkte der Versorger) festzustellen und in den dann einhergehenden Vertragsabschlüssen zu regeln. Dies sieht auch § 3 Abs. 8 klarstellend so vor.</p> <p>Auch dieser Durchführungsvertrag (Nutzungsvertrag) ist den Gremien, wenn der Entwicklungsprozess soweit gediehen ist, zur Beratung und Entscheidung vorzulegen. Dies dürfte in etwa dann gegeben sein, wenn das Inkommunalisierungs- und Bauleitplanverfahren sowie das Verfahren nach dem Bundeswasserstraßengesetz soweit fortgeschritten ist, dass Bauanträge (Seebrücke und Teehausgebäude) genehmigungsfähig sind.</p> <p>Weiterhin ist zur Finanzierung anzumerken, dass in § 1 Abs. 3 für die Wirksamkeit der Absichtsvereinbarung ein haushaltsrechtlicher Finanzierungsvorbehalt enthalten ist.</p>
--	--	---

			<p>Auch das Bauleitplanverfahren sichert im Übrigen die weiteren Entscheidungsprozesse der Gremien und die umfangreichen Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit bzw. Allgemeinheit. Die Träger öffentlicher Belange (z. B. Nachbargemeinden, Ver- und Entsorgungsträger) sind ebenfalls noch in diesem Verfahren zu hören. Erst danach ergeben sich weitere konkrete Regelungsmöglichkeiten z. B. über Anschlusskosten.</p> <p>Die Kostenträgerschaft der Gemeinde für die Mehrkosten im Vergleich zu einer „einfachen“ Seebrücke ohne Gebäudenutzung begründet sich in dem Mehrwert der gemeindlichen Seebrücke gegenüber herkömmlichen reinen Begehungsbrücken. Die Brückenkonstruktion ermöglicht künftig Nutzungen für touristische Zwecke, die eben weit über das reine Begehen hinausgehen. Dies auch nach einer Nutzungsaufgabe des Teehauses durch Herrn Hunke. Der Brückenkopf und die Brücke selbst ist überwiegend als öffentliche Einrichtung von der Öffentlichkeit zu nutzen.</p>
<p>05</p>	<p>Bauzeitenplan (Meilenstein, Projektmanagement)</p>	<p>§ 3 Abs. 7</p>	<p>Die Absichtsvereinbarung geht hier als Ziel für die Nutzung und somit Fertigstellung vom Ende des Kalenderjahres 2012 aus. Das ist auskömmlich für einen „Letter of intent“, der Anfangs- und Endrahmen des Zeitfensters bestimmt. Alles weitere einschließlich hierzu erforderlicher Bauzeitenpläne regeln die Detailverträge nach dem Zeitfenster der sich noch aufzeigenden weiteren Projektentwicklung.</p>
<p>06</p>	<p>Brückenstandort</p>	<p>Präambel, § 1 Abs. 3 mit Anlagen</p>	<p>Bei den drei Varianten für einen Brückenstandort handelt es sich um die Rahmenfestlegung des Tourismusausschusses. Im Übrigen wird es schon jetzt erforderlich, sich nach Abschluss des „Letter of intent“ umgehend gesondert mit dem endgültigen Standort zu befassen. Andernfalls ist das Zeitfenster (Ende 2012) nicht einzuhalten. Der Standort muss stehen, dann können erst die bereits genannten drei Verfahren (Inkommunalisierung, Bauleitplanung, Bundeswasserstraßenverfahren) auf den Weg gebracht werden.</p>

			<p>Schließlich muss die Fläche vermessen und beim Katasteramt zuvor eingetragen werden.</p> <p>Für die Vermessung ist nach dem Behördenabstimmungsgespräch eine Fläche von etwa 50 m Breite und 150 m Länge vorgesehen. Die Vermessungsstelle muss zur Vorbereitung des Inkommunalisierungsverfahrens wissen, wo sie die „Meßlatte“ anlegen soll. Die Vermessungskosten werden sich nach Information der Verwaltung auf ca. 2.500,- € bis 4.000,- € belaufen.</p>
07	Überflüssigkeit der Bezugnahme auf den Lesehallenvertrag	§ 1 Abs. 2	Selbstverständlich kann § 1 Abs. 2 entfallen. Er stellt allerdings neben der Präambel die vorbereitende Begründung für das Inkommunalisierungsverfahren dar (städtebauliche und touristische Begründung). Hierauf wurde bereits zuvor genau eingegangen.
08	Standortfestlegung auf die jetzige Brücke vor dem Seeschlösschen	§ 1 Abs. 3	Dies ist eine politische Entscheidung, die letztlich im Zuge der Vorbereitung und Durchführung des bereits angesprochenen Bebauungsplanverfahrens abschließend festzulegen ist. Hier geht es dann auch um eine Praktikabilitätsprüfung küstenschutztechnischer und strömungstechnischer Art. Im „Letter of intent“ sollte nur der Standortbereich beschrieben werden. Es ist wirklich eine Frage der Bauleitplanung (u. a. auch aus Gründen der Bürgerbeteiligung und des TÖB-Verfahrens). Hierauf ist bereits ausführlich eingegangen worden.
09	Schnittstellen Kostenverteilung	§ 1 Abs. 4 Buchst. e) und andere	
10	Festlegung des Nutzungsbereiches	§ 2 Abs. 2	Auch dies ist eine abschließende Angelegenheit des Bauleitplanverfahrens. Dort werden unter Beteiligung der Belange der Allgemeinheit die Nutzungsbefugnisse festgeschrieben.
11	Nachdenken über eine seeseitige Glasfront	Anlagen des Vertrages, § 3 Abs. 1	Dies ist nach den vorläufigen Beschreibungen des Bauwerkes vorgesehen. Detailregelungen sind Fragen der künftigen Durchführungsverträge aber auch des Bauleitplanverfahrens mit den erforderlichen Baugenehmigungen (Sturmflutsicherheit, Windschutz bei Außenterrassen).

12	Gestellung eines Lagerraumes an Land	§ 3 Abs. 2	Dies ist eine Frage des Verhandlungsergebnisses und der bisherigen Gremienberatungen (Bestandteil der Indikation der Investitionskosten Firma Drees & Sommer vom 25.08.2009). Der Betrag ist dort mit 30.000 € beziffert worden. Der „Letter of intent“ sieht jedoch die Zahlung einer Grundstücksmiete durch Herrn Hunke vor, die es noch im späteren Nutzungsvertrag festzulegen gilt. Die Hochbaukostenbeteiligung wird durch die Pauschale mit abgegolten. Dies ist Beschlusslage des Tourismusausschusses vom 10.11.2009. Der „Letter of intent“ hat sich allerdings „flexibel“ von einer Standortfestlegung und einer bestimmten Hochbaukonstruktion „verabschiedet“. Diese Fragen sind in den späteren Vereinbarungen und ggf. auch im Bebauungsplan- bzw. Baunutzungsgenehmigungsverfahren zu klären. Lagerraumgebäude muss nach dem „Letter of intent“ nicht der ehemalige Pavillon „Kockel“ sein.
13	Sicherheiten	§ 3 Abs. 5	Selbstverständlich ist im Rahmen der noch auszuförmulierenden Nutzungsvereinbarung mit Baugewerkslieferungsvertragsteilen (Teehaus) die Sicherheitsleistung des Nutzungsnehmers genau zu modifizieren. Hier ist es üblich, eine selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft eines dem Deutschen Einlangensicherungsfond angeschlossenen Bankinstituts zu verlangen. Auch eine Mängelhaftungsbürgschaft für das Teehausgebäude ist zu liefern. Dies sind Dinge, die die Verwaltung in ihren Erschließungsverträgen mit Dritten ohnehin fordert.
14	Vertragspartner	Rubrum	Es wird sicherlich eine juristische Person des Privatrechts des Herrn Hunke sein. Dies allein schon aus steuerlichen Gründen wegen der Investitionskosten. Entscheidend ist doch für die Gemeinde die Sicherheitsleistung und die Ausformulierung des späteren Nutzungsvertrages mit den weiteren Absicherungen inhaltlicher Art zugunsten der Gemeinde.
15	Künstlerische Gestaltung des Teehausgebäudes und Abstimmung mit dem Brückenbauwerk	§ 3 Abs. 3 letzter Satz	Hier ist der Grundsatz enthalten, dass Herr Hunke schon seinen Einfluss einbringen darf. Der zweite Teil des Satzes schränkt dies doch wieder ein, und zwar dahingehend, dass die

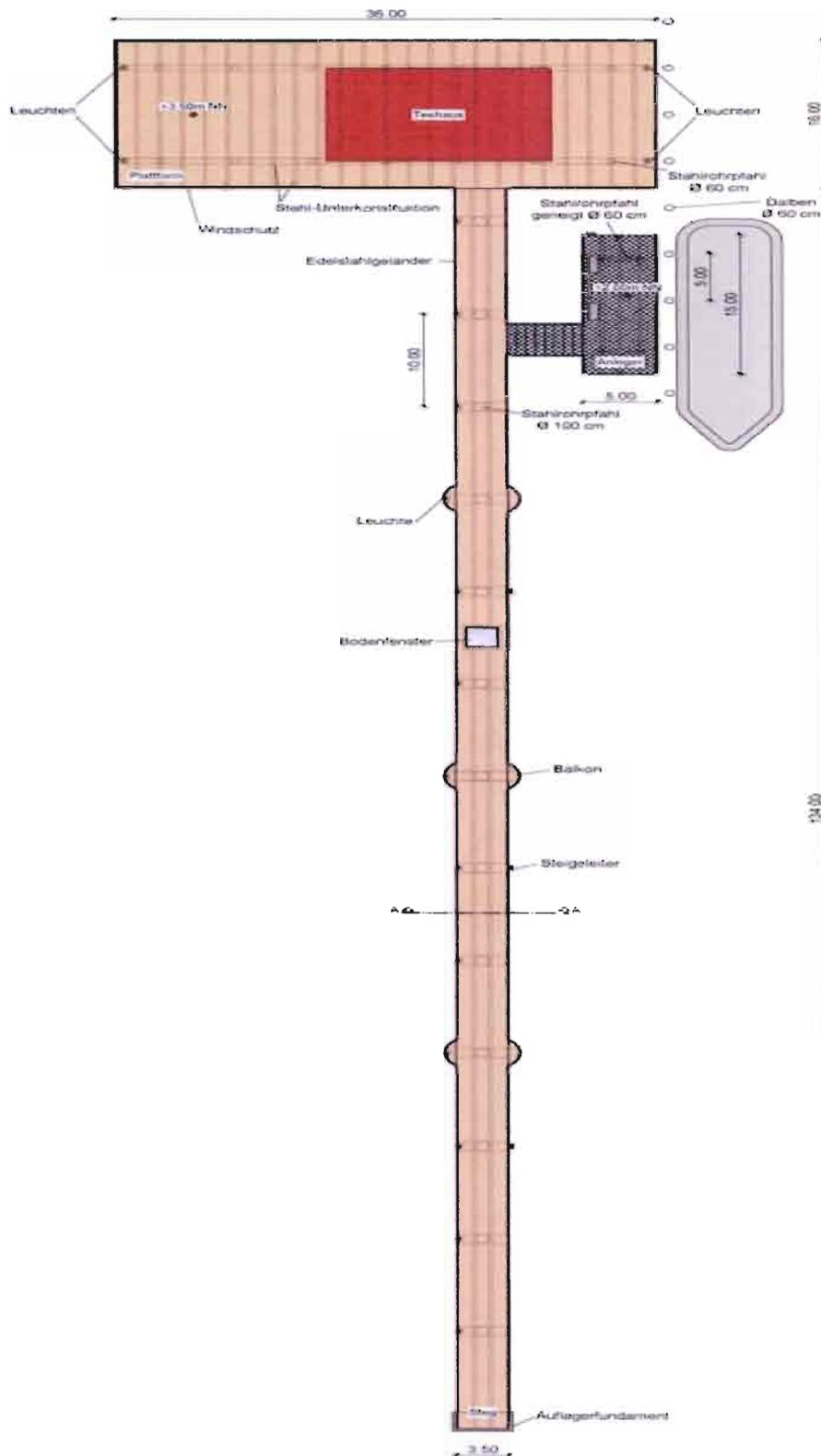
			<p>Gemeinde, die Allgemeinheit und die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung und der Baugenehmigungsanträge Einfluss nehmen können. Dies sind wirklich Fragen der späteren Verfahren und gehören nicht als weitere Detailfestlegungen in den „Letter of intent“.</p>
<p>16</p>	<p>Künftige Verhandlungsführungen und ggf. Vertragsausgestaltungen durch einen neutralen Moderator</p>	<p>-----</p>	<p>Es ist nach der Kommunalverfassung ausschließlich der Bürgermeister originär für die Verhandlungsleitung der Gemeinde zuständig. Er leitet die Verwaltung der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zwar nach den Zielen und Grundsätzen der Gemeindevertretung, jedoch nicht auf Einzelanweisung. (§ 55 Abs. 1 GO). Das Führen konkreter Vertragsverhandlungen ist seine Aufgabe auch als gesetzlicher Vertreter der Gemeinde (§ 56 GO). Er hat für die Gemeinde die rechtlichen Erklärungen abzugeben. Der Bürgermeister hat hier nicht neutral zu sein, sondern die Interessen der Gemeinde zu vertreten. Dies ist seine Aufgabe. Gleichwohl kann er sich bei seiner Aufgabenerfüllung seiner Mitarbeiter oder im Einzelfall auch Dritter zur Unterstützung bedienen.</p>
			<p>Tim mendorfer Strand, den 20.01.2010</p>

Anlage I





Anlage III



Entlang der Plattform sind Poller als Rammenschutz für den Bäderschiffverkehrsverkehr vorgesehen.

Auf der Anlegerplattform werden Werbetafeln mit Informationsmaterial für die Bäderschiffe aufgestellt.

Für die maximal 100 Personen pro anlegendes Schiff werden Bänke auf dem Anleger angebracht. Der Zugang zur Anlegerplattform befindet sich vor der Plattform um die gewünschte Ruhe am Teehaus sicher zu stellen. Der Anlegersteg muss sich, wegen des Tiefgangs der Bäderschiffe mindestens 2,2m über dem Meeresboden befinden. Auch aufgrund der vorgesehenen Lage des Anlegers muss die derzeitige Seebrücke um mindestens 16m verlängert werden. Es ergibt sich ein 134m langer Steg mit einer 576qm großen Plattform. Die Konstruktion der Plattform ist so auszulegen, dass das 1,5 geschossige Teehaus mit einer Grundfläche von 10m x 15m darauf realisiert werden kann. Die Seebrücke soll 365 Tage im Jahr genutzt werden und muss somit Hochwasser- und Sturmflutsicher ausgebildet werden.



