



DER OBERBÜRGERMEISTER DER STADT WÜRZBURG

GZ Würzburg GmbH & Co. KG
Herrn Dipl.-Kfm. Werner Hillenbrand
Ottostraße 12+14
97070 Würzburg

22. Juli 2008

Fachärztezentrum Würzburg, Schweinfurter Straße

Sehr geehrter Herr Hillenbrand,

vor dem Hintergrund Ihres Schreibens vom 23. Juni und insbesondere der aktuell in der Öffentlichkeit geführten Debatte gestatten Sie mir bitte, dass ich noch einmal auf den bisherigen Ablauf und den aktuellen Projektstand im Detail eingehe.

Von Anfang an wurde seitens der Stadt Würzburg und hier der Bauleitplanung immer wieder darauf hingewiesen, dass für die Umsetzung eines Vorhabens in dieser Größenordnung ein Bebauungsplan mit allen rechtlich vorgegebenen Verfahrensabläufen dringend erforderlich ist.

So wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Schweinfurter Straße“ - Altstadt 37 - vom Stadtrat bereits am **05.07.2006** beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplanes war es, für dieses Gebiet die Obergrenze des zentrenrelevanten Einzelhandels zu begrenzen und Vergnügungsstätten auszuschließen. Der Beginn der Planung durch die Stadt Würzburg lag folglich einige Monate vor dem eigentlichen Start Ihres Projektes, den Sie selbst auf den **06.12.2006** datieren.

Mit der Vorlage des Antrages „Genehmigungsfreistellung für Abbruch oder Beseitigung“ wurde dann der erste formale Schritt im Rahmen des Projektes Gesundheitszentrum vollzogen. Das Formblatt stammt vom 03.05.2007 und wurde bei der Bauaufsicht mit dem Posteingangsstempel vom **07.05.2007** versehen. Dem Abbruch der baulichen Anlagen der ehemaligen „Franken-Industrie“ wurde seitens der Stadt Würzburg nicht widersprochen; zwischenzeitlich wurden die Arbeiten Ihrerseits ausgeführt.

In der Folge wurde dann der Antrag auf Baugenehmigung eingereicht; er trägt den Posteingangsstempel der Bauaufsicht vom **30.05.2007** und das Ausfertigungsdatum 04.05.2007. Der GZ Würzburg GmbH & Co. KG als Antragstellerin wurde mit Schreiben vom **03.07.2007** von der Bauaufsicht mitgeteilt, dass eine Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann; der so genannte Zurückstellungsbescheid vom 14.09.2007 wurde am **24.09.2007** zugestellt.

Um die Planungsabsicht der Stadt Würzburg zu sichern, wurde vom Stadtrat am **19.07.2007** eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen und am **10.10.2007** ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planungsrecht für Ihr Vorhaben sollte im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Schweinfurter Straße“ - Altstadt 37 – mitgeregelt werden. Dieser Weg erschien Ihnen und/oder Ihrem Kollegen und Planer, Herrn Buttler offensichtlich zu langwierig. Am **16.10.2007** erhob jedenfalls die Antragstellerin gegen den ergangenen Zurückstellungsbescheid der Stadt Würzburg beim Verwaltungsgericht Würzburg Klage; dieses Verfahren wurde jedoch am 28.01.2008 ohne mündliche Verhandlung eingestellt.

Wie mir vom Baureferat mitgeteilt wurde, fand ein Termin mit Herrn Stadtbaurat Baumgart und Herr Stephan von der FA Bauleitplanung dann am **06.12.2007** statt. Darin wurden Ihnen die Möglichkeiten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Gewerbegebiet an der Schweinfurter Straße“ - Altstadt 37 - sowie der Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgezeigt. Hier war auch der aktuelle Zeitplan zum laufenden Bebauungsplanverfahren Gesprächsunterlage, da der damals aktuelle Verfahrensstand – Klage bei Verwaltungsgericht – ja Anlass zu diesem Termin gab.

Es war der Verwaltung durchaus bekannt, dass sich das Vorhaben scheinbar festgefahren hatte und Ihren Ausführungen nach Gefahr lief, zu scheitern. Nachdem die Verwaltung unterschiedliche Lösungsansätze aufgezeigt hat, wurden Ihrerseits Vorteile (z.B. Zeitersparnis, Unterlagen aus eigener Hand etc) in der Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) gesehen. Bitte gestatten Sie mir aber die Klarstellung, dass allein aus der Einleitung eines VEP kein Anspruch auf Planungsrecht, geschweige denn Baurecht abgeleitet werden kann.

Dieser juristische Sachverhalt wurde Herrn Buttler mehrfach in den Besprechungen zum VEP seitens der Fachabteilung Bauleitplanung deutlich gemacht und die einschlägigen Rechtsgrundlagen hierzu umfassend erklärt, was Herrn Buttler allerdings nicht davon abhielt, in Folgebesprechungen wieder Baurecht zu fordern; sein Unverständnis hierzu ist im Baureferat nicht mehr nachvollziehbar.

Eine Zusage bezüglich des Aushubs im Rahmen der Altlastenentsorgung wurde von der Verwaltung zu keiner Zeit getätigt. Ein Aushub wäre im derzeitigen Verfahrensstand auch nicht genehmigungsfähig, was Ihnen auch von Herrn Baumgart so erläutert wurde. Eine solche Zusage wäre sogar rechtswidrig und würde darüber hinaus auch keine

Mehrheit im Stadtrat finden, da sie nicht zu begründen wäre. Eine Teilbaugenehmigung ist nämlich frühestens bei Vorliegen der Planreife und einen durch den Stadtrat beschlossenen Durchführungsvertrag genehmigungsfähig. Zugesagt war lediglich eine Abbruchgenehmigung und dazu verweise ich auf das oben Gesagte.

Das Vorhaben ist auch nicht mit Gewalt oder bei gutem Willen durch einen Verwaltungsapparat rasch zu erledigen, wie Sie es derzeit aus meiner Sicht einfordern; dies würde den Erwartungen der Bürgerschaft auch an eine öffentliche Verwaltung widersprechen. Die Öffentlichkeit hat ein Recht auf ordentliche und rechtskonforme Prüfung eines Vorhabens, und dies gilt in besonderem Maße, wenn zahlreiche öffentliche Interessen berührt sind.

Natürlich wird die Verwaltung versuchen, dringliche Vorhaben auch mit Nachdruck zu bearbeiten; hierzu müssen jedoch alle Rahmenbedingungen erfüllt sein und es muss vom Partner auch entsprechend zugearbeitet werden. Der beste Weg dabei ist und bleibt eine saubere und angepasste Projekt- und Zeitplanung.

Zu Ihren Anmerkungen bzgl. der Verfahrenseckdaten sei Folgendes ausgeführt:

- In Vorgesprächen und Zwischenbesprechungen hat Herr Buttler immer wieder um Unterstützung seiner Arbeit durch die Verwaltung gebeten, nicht nur zu Beginn des Bauleitplanverfahrens. Hierzu gehörten mitunter die Bereitstellung der Vorgaben für die Planung bzw. Musterunterlagen aus rechtsverbindlichen Projekten, aus denen sich der nicht unerhebliche Aufwand für einen Bebauungsplan (hier: VEP) ablesen lässt, der im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erforderlich ist. Diese Unterlagen liegen Herrn Buttler vor.
- Herr Stephan, Leiter der Fachabteilung Bauleitplanung, hat in den persönlichen Besprechungen mit Herrn Buttler und häufig im Beisein von Herrn Götz, Sachbearbeiter der FA II niemals die Hoffnungen geweckt, dass ein im Stadtrat zu diskutierendes Vorhaben mit wenig Aufwand durchzuführen wäre. Das Gegenteil ist der Fall. Herr Buttler wurde bereits von Beginn an auf die Bedeutung umfanglicher geforderter Untersuchungen – insbesondere im Bereich Verkehr – hingewiesen. Das Vorhaben hatte ja bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Schweinfurter Straße“ - Altstadt 37 - im Stadtrat zu Diskussion geführt.
- Dass der Aufwand eines VEP von Herrn Buttler unterschätzt wurde, zeigten erste Abstimmungsgespräche mit seinem Architekturbüro Planwerk. Herr Buttler begründete immer wieder nachdrücklich seine Bitte um Unterstützung aus der Verwaltung. Jede kulante Unterstützungsarbeit aus der Verwaltung wurde zumindest von den Mitarbeitern des Büros gerne angenommen, was sich im Ergebnis auch meist bemerkbar machte.
- Bedauerlicherweise funktionierte die Kommunikation nicht immer gut, oft musste auf eine enge Abstimmung gedrängt werden, um zeitgerecht die gewünschten

Ergebnisse vorliegen zu haben. Die Kontrolle eines Projektfahrplans kann nicht Aufgabe der Verwaltung im Rahmen eines VEP sein; dennoch wurde auch hier Anschubhilfe geleistet.

Insbesondere jeweils nach dem Wechsel der Projektbearbeiter im Architekturbüro wurde seitens der Verwaltung hoher Abstimmungsaufwand geleistet. Nicht selten mussten bereits abgestimmte Details neu geklärt werden. Dies kostete die Verwaltung immer wieder viel Zeit. Die vom Büro beauftragten Projektbearbeiter – Büromitarbeiter und auch Auftragnehmer – wurden in ihrem Wissen zum Verfahren erst durch die Unterstützung der Verwaltung immer wieder auf den Stand der aktuellsten Abstimmungen gebracht. Dies sollen die folgenden Ausführungen zur Chronologie des Verfahrens noch einmal deutlicher machen:

- Die Vorbesprechung zum VEP fand – wie oben dargestellt – mit der Geschäftsführung der GZ Würzburg GmbH & Co. KG im Baureferat am **06.12.2007** um 11 Uhr statt. Bereits am Nachmittag gab es den ersten Informationsfluss von der Verwaltung ins Architekturbüro Planwerk zu Herrn Buttler.
- Die Projektbearbeitung hatte mit Frau Walter, einer Technikerin im Architekturbüro Planwerk, einen guten Start. Sie benötigte nur eine kurze Einarbeitungszeit im Abstimmungsprozess und so konnte zügig eine gute Arbeitsbasis geschaffen werden. Wenn erforderlich, wurde auch der Weg zu einem persönlichen Abstimmungsgespräch ins Rathaus nicht gescheut. Die Vorteile einer straffen, aber regelmäßigen Kommunikation wurden rasch erkannt und ergebnisorientiert umgesetzt.
- So wurde der erste wichtige Verfahrensschritt, die Einleitung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), knapp aber noch rechtzeitig erreicht. Am **13.12.2007** wurde mit Auflagen die Einleitung durch den Stadtrat gebilligt. Die abgegebenen Unterlagen entsprachen nicht ganz den Vorgaben der Verwaltung, was aber letztlich aus den Anweisungen der Geschäftsführung resultierte. Beispielsweise wurde die bereits zur Einleitung geforderte Finanzierungsbestätigung über die Gesamtmaßnahme nicht in erforderlicher Form vorgelegt. Bis zur letzten Stunde war nicht klar, in welcher Form die Mieterliste den Sitzungsunterlagen beigelegt werden darf, ob mit Namen oder ohne Namen, öffentlich oder nicht öffentlich.
- **Am 27.12.2007** wurde Herr Riemann von der Tauw GmbH bei einem Abstimmungstermin mit der Verwaltung vorgestellt. Er wurde von Herrn Buttler mit der Ausarbeitung des Umweltberichtes beauftragt.
- Unglücklicherweise war das gute Arbeitsniveau mit dem Büro, das bis Ende Dezember 2007 erreicht werden konnte, nicht lange zu halten. Die Abstimmungsergebnisse gingen **Ende 2007** mit dem offensichtlichen Ausscheiden

von Frau Walter aus dem Architekturbüro – wohl ohne Vorankündigung bzw. ohne Übergabe – verloren, wie die Abstimmungen zum Jahresbeginn 2008 zeigen sollten.

- **Anfang Januar** wurde die am 27.12.2007 vereinbarte telefonische Rücksprache mit dem Architekturbüro durchgeführt. Das Gespräch wurde aus o. g. Grund in Vertretung von Frau Bayer angenommen. Sie bemühte sich, die anstehenden Fragen zu klären. Nach einer internen Recherche kam die Rückmeldung: Die bisher ausgetauschten Daten, wie Musterunterlagen und sonstige Informationen, seien derzeit nicht mehr verfügbar. Die Zuständigkeit in der Projektbearbeitung musste innerhalb des Büros neu geklärt werden, was die Telefonate in Folge ergaben.
- Herrn Buttler und seinem Planungsbüro wurden immer wieder die Unterstützung der Verwaltung nahe gelegt, da sich die dortige Projektbegleitung und -bearbeitung sichtlich schwer tat, nicht zuletzt auch durch den Wechsel der Zuständigkeiten.
- Die Zuständigkeit für den VEP wechselte im Büro Planwerk unterdessen zu Herrn Pfannes und Frau Hartling (Zeichner/in). Die beiden „zukünftigen Projektansprechpartner/-bearbeiter“ wurden der Verwaltung am **17.01.2008** bei einer Übergabe von Unterlagen in der Bauleitplanung genannt. Um den im Ende 2007 erreichten Informationsstand schnell wieder herzustellen, mussten die bisher gelieferten Daten, Mustervorgaben und der wesentliche E-Mail-Schriftverkehr nochmals zusammengestellt und ausgetauscht werden.
- Für die **Ende Januar 2008** (nahezu entsprechend der Zeitplanung) vorgesehene frühzeitige Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde inzwischen die Projektkurzbeschreibung mit Frau Kreuzer, einer Auszubildenden im Architekturbüro, die inzwischen auch aus dem Büro ausgeschieden ist, erarbeitet und abgewickelt. Dies war nicht zuletzt der Grund dafür, dass wesentliche Inhalte des Textes durch die Verwaltung richtig gestellt oder sogar ausgearbeitet werden mussten. Die notwendigen Unterlagen waren Ende Januar fertig gestellt.
- Am **24.01.2008** wurde dem Stadtrat der Entwurf zum VEP „Altstadt 37“ als Bekanntgabe vorgelegt. Die textlichen Ausführungen zum bisherigen Verfahrensverlauf wurden Herrn Buttler telefonisch und das Abstimmungsergebnis des UPA vom 21.01.2008 schriftlich in Stichpunkten zeitnah zur Information weitergegeben, damit die wesentlichen Inhalte in der Planung sowie im weiteren Verfahrensverlauf entsprechend berücksichtigt werden konnten.
- Die Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurde unmittelbar nach Fertigstellung der notwendigen Unterlagen durchgeführt; um Äußerung wurde bis zum **22. Februar 2008** gebeten.
- Mit denselben Unterlagen wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit **vom 11.02.2008 mit 29.02.2008** durchgeführt.

- Entgegen der Auffassung von Herrn Buttler wurden nachweisbar alle aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zeitnah für die Einarbeitung in die Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Die letzten später eingegangenen Stellungnahmen wurden Herrn Buttler am **12.03.2008** per E-Mail übersandt.
- Am **10.03.2008** wurde in den Räumen der FA Bauleitplanung eine kurzfristige Besprechung zum Verfahrensstand abgehalten. In dieser Besprechung wurde Herr Buttler auf die Einhaltung der erforderlichen Prozessschritte hingewiesen. Der Architekt forderte zur Ausarbeitung der VEP-Unterlagen weitere Informationen an, unter anderem den nochmals angesprochenen, rechtskräftigen Baulinien-Auflagenplan zum Planungsgebiet.
- Dem Büro wurden Auszüge des angeforderten Baulinienauflagenplans zusammengestellt und, da sie nicht persönlich abgeholt wurden, erstmalig am **17.03.2008** per E-Mail übersandt. Diese elektronische Zustellung schlug aufgrund der Datenmenge fehl. Alternativ wurden die Planauszüge digital aufbereitet und über einen Link im Internet zum Download bereitgehalten. Die angeforderten Daten wurden aber nie abgeholt.

Diese Planauszüge und weitere Unterlagen wurden dann von der Tauw GmbH im Mai 2008 nochmals angefordert und von der Verwaltung erneut bereitgestellt.

- Zwischen dem letzten Gespräch mit der Projektbearbeiterin Frau Hartling vom Architekturbüro **Mitte Februar 2008** und der ersten Kontaktaufnahme der Tauw GmbH verging ein Monat. In dieser Zeit wurde weiterer Telefon- und Schriftverkehr mit Herrn Buttler geführt. Seither beschränkt sich der sachliche und fachliche Informationsaustausch in Sachen VEP-Ausarbeitung auf den Auftragnehmer des Architekturbüros, Dr. Wohlfarth Unternehmensberatung, einer Niederlassung der Tauw GmbH in Burscheid, bzw. auf Herrn Buttler direkt. In einem Telefonat mit dem Büro teilte man uns mit, dass Herr Buttler die Unternehmensberatung mit der Ausarbeitung der Unterlagen beauftragt habe. Erst nach Aufforderung durch die Verwaltung wurde die Beauftragung der Tauw GmbH in Burscheid, am **29.04.2008** – über einen Monat später – per kurzer E-Mail durch Herrn Buttler bestätigt. Eine zwischenzeitliche Vorlage einer Auftragsbestätigung durch das Büro war nicht möglich.

Herr Buttler zeigt sich seither verstärkt als verantwortlicher Investor und betonte stets, mit allen ihm zur Verfügung stehenden Mitteln „sein“ Projekt durchsetzen zu wollen.

- Einer Terminfindung zur Abstimmung der verkehrstechnischen Untersuchungen wurde seitens der Verwaltung nicht entgegen gewirkt, wie dies Herr Buttler in seinem Schriftverkehr an die Bauleitplanung darstellte. Diese Gesprächsrunde wurde sogar als sehr sinnvoll erachtet. Geklärt werden mussten der notwenige

Teilnehmerkreis und die Terminmöglichkeiten. Personelle oder verwaltungstechnische Engpässe wurden hierbei falsch interpretiert.

Herr Kihm, Niederlassungsleiter der Dr. Wohlfarth Unternehmensberatung in Burscheid, regte in seiner E-Mail vom **26.05.2008** diesen Abstimmungstermin zur verkehrlichen Erschließung des GZ-Grundstückes erstmalig an. Um die Ausarbeitung der ausstehenden VEP-Unterlagen vorantreiben zu können, wie dies der Wunsch des Auftraggebers sei, fehlten ihm noch ganz wesentliche Informationen zum Umfang des Verkehrsgutachtens. Dies sollte mit allen vom Vorhaben betroffenen städtischen Dienststellen auf den Punkt gebracht werden.

Informationen hierzu seien in der Besprechung am 30.04.2008 zur Teilbaugenehmigung bereits ausgetauscht worden. (Herr Buttler wurde in diesem Termin am 30.04.2008 nochmals über die Anforderungen an die Planung und die Genehmigungsvoraussetzungen für das Bauvorhaben informiert, da er sich mit der Bitte um eine Teilbaugenehmigung an die Verwaltung gewandt hatte.) In einem Telefonat mit Herrn Kihm zum geplanten Termin wurde von ihm mitgeteilt, dass der gewünschte Informationsfluss seitens seines Auftraggebers noch nicht in ausreichender Form gegeben sei.

Einen Tag später meldete sich Herr Kihm mit der Bitte um einen Abstimmungstermin telefonisch bei der FA Bauleitplanung. Zur Terminfindung sollte eine Liste der städtischen Dienststellen zur Verfügung gestellt werden. Ebenso wurde darum gebeten abzuklären, ob eine Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB auch ohne umfängliches Verkehrsgutachten durchzuführen wäre. Von einer Beteiligung mit unvollständigen Unterlagen wurde abgeraten. Die Fragen sollten abschließend mit Herrn Stephan abgestimmt werden, der sich noch eine Woche in Urlaub befand. Dem wurde zugestimmt.

Im Laufe des ersten Arbeitstages von Herrn Stephan am **02.06.2006**, wurden alle vorgetragenen Fragestellungen rückgesprochen und das Ergebnis sowie eine Liste der städtischen Dienststellen am Nachmittag noch mitgeteilt. Das Ergebnis fiel im Grunde so aus, wie Herrn Kihm vorab angekündigt wurde. Eine Diskussion über die vorliegenden Nutzungskonflikte (verkehrlich etc.) in größerer städtischer Runde wurde aus Sicht der Verwaltung begrüßt, um Klarheit in die Anforderungen an die Planung zu bringen.

- Der Termin fand zwei Wochen später am **17.06.2008** stattfinden. Hierzu waren die wichtigsten Ansprechpartner zum Thema Verkehr und Umwelt eingeladen. Zum Termin am **17.06.2008** wurde Herrn Stephan eine Finanzierungsbestätigung vorgelegt und in Kopie von Herrn Buttler ausgehändigt.

Diese Finanzierungsbescheinigung – ausgestellt von der Landesbank Baden-Württemberg – beinhaltet ein bestimmtes Finanzierungsvolumen. Diese Bescheinigung liegt Ihrem Schreiben aber nicht wie angekündigt im Original,

sondern als Farbkopie bei. Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich Ihrerseits bereits eine höhere Projektsomme von 40 Mio. Euro genannt. Wann wird der Verwaltung und später dem Stadtrat eine Finanzierungsbestätigung im Original über die gesamte Projektsomme vorgelegt?

- Unterdessen wurden **Anfang und Mitte Mai 2008** die Unterlagenbausteine zum VEP von der Tauw GmbH per E-Mail zur Abstimmung zugeschickt; dies waren insbesondere: Umweltbericht, Planzeichnung, Begründung und textliche Festsetzungen sowie der Durchführungsvertrag, alle Unterlagen als Vorentwurf – gedacht zur Zwischenabstimmung.
- Der Durchführungsvertrag wurde von der Bauleitplanung am **30.05.2008** zusammen mit Informationen zum Vorhaben an die städtischen Dienststellen verschickt. Zu diesem Zeitpunkt lagen die Anlagen zum Entwurf des Durchführungsvertrags noch nicht der Verwaltung vor und mussten nachgefordert werden, damit auf Anfrage die Anlagen den städtischen Dienststellen verfügbar waren. Der Datenaustausch und deren Aufbereitung, nahm aufgrund der Datenmenge ca. eine gute Woche in Anspruch. Seit Zustellung der Vorentwürfe (**Mai 2008**) wurden mit Priorität alle offenen Fragen zu den Planunterlagen so schnell wie möglich beantwortet. Eine Durchsicht der Entwurfsunterlagen musste dem hinten angestellt werden.

Beispielsweise wurden zu den offenen Fragestellungen passend Informationen zusammengestellt und aufbereitet sowie digital via Internet übertragen. Für eine sofortige Verwertbarkeit wurde seitens der Verwaltung Sorge getragen.

- **Ende Mai 2008** wurden neben den Anlagen zum Durchführungsvertrag die fehlenden Gutachten und Fachplanungen mit eingefordert, dies waren bzw. sind noch: LGA-Gutachten zum Baugrund vom 18.11.2004, Rückbaukonzept Tauw Lubag GmbH vom August 2007 und das geforderte Verkehrsgutachten, das noch zu erstellen ist. Die Fachgutachten für den baulichen Schallschutz und Schallimmissionsprognose Anlagenlärm lagen zu diesem Zeitpunkt bereits seit Februar 2008 (Schallschutz) bzw. Mai 2008 (Schallimmissionsprognose) vor.

Das Rückbaukonzept der ehemaligen Franken-Industrie-Werke wurde mit den Anlagen zum Durchführungsvertrag Anfang Juni 2008 geliefert. Die Untersuchungsergebnisse zum Baugrund aus dem Jahr 2004 wurden am **16.06.2008** nach Rücksprache mit dem Auftraggeber (Spindler) von der LGA zugeschickt.

- **Aktuell** und seit Juni 2008 deutlich verstärkt ist die Sachbearbeitung in Sachen VEP Gesundheitszentrum zunehmend mit zusätzlich und sehr zeitintensivem Schriftverkehr belastet, der seinen Ursprung in der Korrespondenz zu Ihnen und/oder Herrn Buttler hat. Der Verwaltung bleibt der Hintergrund in diesem Planungsvorhaben unverständlich. Hierzu mussten nicht zuletzt aufgrund der ständigen Vorwürfe gegen die Verwaltung, die es zu entkräften galt, eigene Chronologien zum Verfahrensablauf erstellt werden.

Damit fällt das Fazit der Verwaltung zur bisher ermöglichten Sachbearbeitung und Unterstützung im Verfahren nicht positiv aus: Die kulante Unterstützung seitens der Verwaltung zur Ausarbeitung der notwendigen Unterlagen wurde durch nicht angemessene Einflussnahme des Planers und Investors nicht gerade leicht gemacht. Es hätte bisher vieles besser laufen können, wäre man den Vorgaben und Hilfestellungen aus der Verwaltung gefolgt. So musste leider vieles an Unterstützungsarbeit mehrfach geleistet werden.

Im Gegenzug wurden fehlende Unterlagen zeitlich oft sehr knapp und meist mit der Auflage, dass diese vertraulich bzw. nicht öffentlich zu verwenden seien, hier eingereicht.

Trotz der erschwerten Verfahrensabwicklung für die Verwaltung fand über die letzten Monate eine anhaltende Abstimmung mit den Bearbeitern des VEP statt. Wäre die Projektbearbeitung jederzeit mit ausreichend Erfahrung, mehr Beständigkeit und einer sachdienlichen Zielsetzung und Motivation seitens der Projektplanung bestückt gewesen, so wäre nicht bereits in den ersten Monaten wertvolle Ausarbeitungs-Zeit, für jeweils erneute Einarbeitung, wiederholte Bereitstellung von Grundlagen und Informationen im Abstimmungsprozess verloren gegangen.

Nach eingehender Prüfung des bisherigen Verfahrensverlaufs sind Ihre Vorwürfe an die Verwaltung bzw. die Sachbearbeitung durch Herrn Götz nicht nachvollziehbar und nicht auf eine fehlende Unterstützung aus der Verwaltung zurückzuführen, sondern vielmehr auf eine mangelnde Zuarbeit aus der Projektplanung und -bearbeitung.

Objektabhängige Daten unterliegen dem Datenschutz, wie beispielsweise die verkehrstechnischen Angaben zum Bauvorhaben Baumarkt. Eine Prüfung in dieser Angelegenheit wurde Herrn Buttler bereits von Herrn Stephan in der Besprechung am 17.06.2008 zugesagt. Seitens Herrn Götz wurde völlig korrekt auf die Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung verwiesen. Um die Bearbeitungszeit in dieser Sache zu verkürzen, leitete er die E-Mails mit der Anfrage entsprechend weiter. Herr Wiegand, der mit dem Entwicklungsstand im Vorhaben Baumarkt vertraut ist, hat sich daraufhin umgehend telefonisch mit den Mitarbeitern der Tauw GmbH in Verbindung gesetzt und die gewünschten Daten gegeben.

Hinsichtlich einer gesicherten Finanzierung liegen der Verwaltung bisher leider nicht die geforderten Belege im Original vor, sondern Nachweise in folgender Form:

- Bestätigung (**in Kopie**) der Bank Schilling & Co (Hammelburg) zur Finanzierung des Grundstücks; zu Beginn des Verfahrens am 10.12.2007 vorgelegt
- Bestätigung (**in Kopie**) der Baden-Württembergischen-Bank (Wertheim), in der keine Angaben zur Deckungshöhe gemacht werden; auf Drängen der FA Bauleitplanung am 12.12.2007 zum Einleitungsbeschluss nachgereicht
- Bestätigung (**in Kopie**) der Landesbank Baden-Württemberg (Mannheim), in der ein bestimmtes Finanzierungsvolumen zugesichert wird; in Kopie am 17.06.2008

im Laufe der Besprechung zum Verkehrsgutachten an Herrn Stephan überreicht; als Anlage Ihrem Schreiben vom 23.06.2008 beigefügt wiederum eine Kopie – diesmal in Farbe, aber nicht wie von Ihnen angekündigt das Original

- Ein erheblich höheres Investitionsvolumen (40 Mio. Euro) wurde jedoch Ihrerseits bereits mehrfach publiziert.

Eine Verzögerung durch die Verwaltung ist nach eingehender Prüfung in keiner Form nachzuvollziehen: Weder eine verspätete Zustellung von Stellungnahmen, eine Nichtweitergabe von Informationen oder ein Nichteinhalten von gemachten Zusagen, wie Sie nachweislich aus den oben gemachten Ausführungen zum Verfahrensverlauf entnehmen können. Nur der guten Ordnung halber weise ich darauf hin, dass alle hier geschilderten Schritte im Verfahrensablauf selbstverständlich durch die Verwaltung dokumentiert und nachprüfbar sind.

Ihre Prioritätensetzung zum Vorhaben Gesundheitszentrum wurde von der Verwaltung jederzeit wahrgenommen und nie angezweifelt, ebenso wenig wie die Erreichbarkeit von Herrn Buttler. Sie und Herr Buttler sind primär an der Umsetzung dieses Vorhabens interessiert und somit auch für die Bereitstellung der Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes (VEP) in geforderter Anzahl zuständig. Der Bedarf kann abhängig von den Verfahrensschritten und den beteiligten Behörden variieren, deshalb ist es unrichtig, dies als „Zuarbeit für die Verwaltung“ zu bewerten. Eine Erfüllungspflicht und Kostentragung durch die Stadt Würzburg ist hier nicht zu begründen. Die Verfahrensschritte werden auch zukünftig wie in allen vergleichbaren Verfahren auch durch die Verwaltung nur durchgeführt, wenn alle erforderlichen Unterlagen hierfür vorliegen.

Die Anforderungen an die Unterlagen ergeben sich aus den einschlägigen Gesetzen (BauGB und UVP). Die Umweltprüfung selbst ist in § 2 Abs. 4 BauGB i. V. mit der Anlage 1 BauGB konkret definiert. Die einzelnen Schutzgüter und Belange des Umweltschutzes, die insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in der § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargelegt.

Weiterführende Anregungen bzw. Anforderungen von Dritten, z. B. aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB, sind in der Ausarbeitung der Unterlagen (Gutachten etc.) zu berücksichtigen, auch wenn diese erst im Laufe des Verfahrens deutlich werden. Beispielsweise ist demnach eine weiterführende Untersuchung zu einem bereits erstellten Gutachten nicht auszuschließen. Dies wurde bereits erwähnt und hätte aus den zugestellten Musterunterlagen, z.B. im Verfahren LKEA, mühelos herausgelesen werden können. Dies gilt nicht nur für den Umweltbericht, sondern entsprechend für alle Planunterlagen. Eine fortwährende Entwicklung muss sichergestellt sein. Das Verfahren kann erst mit Erreichen des Satzungsbeschlusses als abgeschlossen betrachtet werden.

Ein Planungsprozess und -konzept sollte die Möglichkeit einer Weiterentwicklung beinhalten. Änderungen in der Planung können völlig neue Anforderungen bedingen. Deshalb kann nicht die Rede davon sein, dass zuständige Fachbehörden einen Sachstand nur vage darlegen oder nicht rechtzeitig kommunizieren.

Wenn durch Herrn Buttler mehrfach Planunterlagen angefordert werden, die Ihren Ausführungen nach „...schon seit Jahren im Architekturbüro vorliegen...“, so sehe ich eher dort Handlungsbedarf und Möglichkeiten bzgl. einer Zeitersparnis im Verfahrenablauf.

Eine Prüfung und Abstimmung der Unterlagen zum Verfahren durch die Verwaltung könnte schneller durchgeführt werden, wenn nicht fortwährend, oft unnötiger Schriftverkehr zusätzlich erledigt werden müsste. Hierbei könnten Sie uns zielführend sehr unterstützen, denn Planunterlagen müssen nicht zwingend mehrfach von der Verwaltung angefordert werden, wenn sie bereits seit Jahren im Planungsbüro vorliegen.

Nach Beantwortung der von Ihnen angeregten Schriftwechsel zum Gesundheitszentrum, die der FA Bauleitplanung zur Prüfung vorliegen, werden sich die Arbeiten der Verwaltung wieder auf die Sachbearbeitung des Vorhabens konzentrieren. Eine Prüfung und Abstimmung der Unterlagen wird nach Vorlage aller Unterlagen (Fachgutachten und Fachplanungen) als sehr sinnvoll erachtet.

Die entsprechenden Nachweise zum Vorhaben (Mietverträge, Grundstücksverfügbarkeit, Finanzierungsbestätigung, etc.) müssen Sie im Rahmen des Durchführungsvertrages bei der Stadt Würzburg im Original zur Prüfung vorlegen. Die Verwaltung wird die Nachweise vorbereitend für einen Vertragsbeschluss eingehend prüfen müssen. Der Durchführungsvertrag wird eine Gesamtumsetzung des Vorhabens sicherstellen müssen.

Erlauben Sie mir abschließend eine Auflistung der nach heutigem Stand ausstehenden Unterlagen:

- Verkehrsgutachten (umfängliche verkehrstechnische Untersuchung);
- Umweltbericht (angepasst an die aktuelle Untersuchungen) und
- alle anderen erforderlichen Unterlagen in angepasster Form (zur Prüfung und Abstimmung).

Im Rahmen des Durchführungsvertrages sind bis zum Satzungsbeschluss weiterhin erforderlich:

- Finanzierungsbestätigung/en zum Gesamtvorhaben (im Original)
- Nachweis über die Verfügungsgewalt über das Grundstück
- Durchführungsvertrag

Diese Liste ist möglicherweise nicht abschließend; vgl. Bemerkungen oben.

Das von Ihnen erbetene persönliche Gespräch kann z.Zt. nicht das Verfahren beschleunigen; auch ein umfangreicher Schriftverkehr, der der Verwaltung unberechtigte Vorhaltungen macht, dient nicht der zügigen Prozessabwicklung. Einzig eine fristgerechte Zuarbeitung an die Verwaltung kann helfen, zeitnah die weiteren Schritte zu gehen.

Wegen der von Ihnen gesuchten Öffentlichkeit und der Tatsache, dass zahlreiche Mitglieder des Stadtrates diese Informationen wünschen, erlaube ich mir, dieses Schreiben der Presse und den Stadtratsmitgliedern zur Hintergrundinformation zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Georg Rosenthal', written in dark ink.

Georg Rosenthal
Oberbürgermeister