



Stadt Oldenburg (Oldb) - 26105 Oldenburg

Verwaltungsgericht Oldenburg
2. Kammer
Schlossplatz 10

26122 Oldenburg

Rechtsamt
Osterstraße 15

IHR ANSPRECHPARTNER
Udo Paetzold, Zimmer 205

TELEFON
(0441) 235 - 25 20

TELEFAX
(0441) 235 - 31 23

E-MAIL
recht@stadt-oldenburg.de

UNSER ZEICHEN
22 13 105 - 34/05

DATUM
24.03.2005

DATUM UND ZEICHEN IHRES SCHREIBENS
2 B 901/05

In der Verwaltungsrechtssache

Lück und Schillgalis ./i. Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg

gibt auch der Schriftsatz der Antragsteller vom 23.3.2004 Anlass zur Erwidern und Klarstellung:

1.

Der Antragsgegner bleibt dabei, dass Wortlaut des prozessualen Antrages vom Wortlaut des Bürgerbegehrens abweicht und ihn nicht vollständig wiedergibt. Soweit mit dem Schriftsatz vom 23.03.2004 nunmehr richtiggestellt wird, dass das Bürgerbegehren mit den Inhalten zugelassen werden soll wie dies im Bürgerbegehren formuliert worden ist, mag darin eine Berichtigung des prozessualen Antrages gesehen werden, die aber im Ergebnis auch nicht zur Zulässigkeit und Begründetheit des Antrages führt.

2.

Aus den Gründen des diesseitigen Schriftsatzes vom 21.3.2005 ist der Antrag bereits als unzulässig anzusehen. Insoweit wird nochmals auf die bereits im vorstehenden Schriftsatz in Bezug genommene Entscheidung des VG Köln vom 31.5.1999 (Az. 4 K 7677/96) verwiesen, die – nachdem diese zwischenzeitlich dem Unterzeichner vorliegt – als Anlage überreicht wird.

Da der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung zudem aus den in der Erwidern vom 17.3.2005 dargelegten Gründen nicht begründet ist, bedurfte es – entgegen den Ausführungen im Schriftsatz der Antragsteller – auch nicht der Auseinandersetzung mit weiteren von den Antragstellern als entscheidungserheblich bezeichneten Tatsachenbehauptungen. Zur Klarstellung: Aus hiesiger Sicht erlaubt der Umstand, dass diesseits nicht auf entscheidungsunerhebliche Tatsachen eingegangen wird, keinesfalls den Rückschluss, dass diese Tatsachen als feststehend anzusehen und deshalb nicht glaubhaft zu machen sind.

3.

In diesem Zusammenhang versuchen die Antragsteller (vergeblich), den denkmalschutzrechtlichen Aspekt und die Plan-UP-Richtlinie als Zeitfaktor anzuführen, der im Vergleich zu dem von ihnen favorisierten ergebnisoffenen städtebaulichen Wettbewerb zu berücksichtigen sei. Unabhängig davon, dass sie damit Argumente aus dem Bebauungsplanverfahren anführen – was ihnen aber aus den überzeugenden Gründen der Entscheidung des Nds. OVG vom 17.12.2004 wegen der Funktionsfähigkeit der verfassungsmäßigen Organe der Gemeinde verwehrt ist – sind diese Darstellungen, insbesondere zum zeitlichen Umfang der denkmalschutzrechtlichen Abstimmung (Verzögerung gegenüber dem ergebnisoffenen Wettbewerb) im Ergebnis auch nicht zutreffend. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege bereits mit Stellungnahme vom 07.12.01 eine sehr dezidierte Beurteilung des Bereiches Schlossplatz/Berliner Platz vorgenommen hat, die den Wettbewerbsteilnehmern als Vorgabe im Auslobungstext des Wettbewerbes mit an die Hand gegeben worden ist. Eine weitere Beteiligung der Denkmalbehörden als Träger öffentlicher Belange ist erst wieder im formalen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.

Unabhängig davon, dass der Planungsinhalt des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch aus dem Ergebnis des laufenden Wettbewerbes zu entwickeln ist, müssen ggf. vorgebrachte Anregungen der Denkmalbehörden geprüft und abgewogen werden. Eine Zeitverzögerung im laufenden Verfahren, etwa durch die Beteiligung des Denkmalschutzes, im Vergleich zu dem von der Klägerin angestrebten Verfahren, wird zwar behauptet, ist aber nach Auffassung des Antragsgegners nicht zu erwarten und auch nicht in der erforderlichen Weise glaubhaft gemacht worden.

Die von den Antragstellern vorgebrachten Berechnungen zu einer möglichen Gebäudehöhe auf der Grundlage der Grundfläche der Grundstücksfläche und sehr grob geschätzter zukünftiger Rauminhalte sind aus der Luft gegriffene Annahmen, die als falsch zu bezeichnen sind. Die im Wettbewerbsverfahren getroffenen Gebäudehöhen von 14m Traufe gegenüber dem Schloss plus 1-2 zurückspringende Staffelgeschosse (mit jeweils ca. 3,50 m Höhe) sind maximale Obergrenzen und voll mit den Größen der geplanten Nutzungen zu vereinbaren. Die von den Antragstellern genannten 30.000 m² BGF umfassen z.B. auch das Kellergeschoss, so dass ca. 10.000 m² BGF in die von der Klägerin vorgebrachte Berechnung gar nicht mit einbezogen werden können.

Richtig ist vielmehr, dass von der ECE (nach Maßgabe eines geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) zwei Verkaufsgeschosse mit einer Höhe von 10 m errichtet werden, auf denen sich dann drei Parkgeschosse mit einer Höhe von jeweils 3,50m befinden. Die Gesamthöhe des zukünftigen Gebäudes wird somit zur Mühlenstraße hin 21,50 m betragen, was der gegenüberliegenden Höhe der Telekom-Gebäude entspricht, zum Schloss hin ist die maximale Höhe der Staffelgeschosse bei 21 m. Dieses Maß liegt unterhalb der Firsthöhe des Schlosses von 24,40 m.

Die Ausführungen im Schriftsatz vom 23.04.2005 machen weiter deutlich, dass die Antragsteller versuchen, auf der ihnen verwehrt Ebene der Bauleitplanung zu argumentieren. Dies betrifft auch den allenfalls im Bebauungsplan abzuhandelnden Aspekt der Hausbäke und die Anzahl der zulässigen Stellplätze.

Der im diesseitigen Schriftsatz vom 17.03.05 genannte Zeitplan für die Durchführung eines neuen, ergebnisoffenen Wettbewerbsverfahrens ist keinesfalls überzogen,

sondern entspricht den langjährigen Erfahrungen des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung mit der Vorbereitung und Durchführung von Wettbewerben.

Soweit der Verfahrensablauf nach Ansicht der Antragsteller als ein „bedenkliches Verfahren der Stadtverwaltung“ dargestellt wird, „welches ausschließlich auf ein Unterlaufen des Bürgerbegehrens gerichtet war“, muss auch dem in aller Deutlichkeit widersprochen werden. Die Antragsteller mögen zur Kenntnis nehmen, dass es sich um eine politische Entscheidung handelte und ein verbindlicher – und aus rechtlicher Sicht unabänderlicher – Zeitplan nie beschlossen worden ist. Dies können die Antragsteller zwar kritisieren, sollten gleichwohl aber die Vorwürfe gegenüber der Stadtverwaltung zukünftig unterlassen. Die Bezugnahme auf eine Kommunalaufsichtsbeschwerde reicht gleichwohl nicht aus, die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens zu begründen. Aus Sicht der Stadt Oldenburg ist diese Kommunalaufsichtsbeschwerde im Übrigen nicht begründet. Mit einer Entscheidung des Innenministeriums ist nach Kenntnis des Unterzeichners noch im April zu rechnen. Von der Vorlage der Stellungnahme des Oberbürgermeisters gegenüber dem Innenministerium wird abgesehen.

4.

Auch die Ausführungen in Ziffer 4. des Schriftsatzes vom 23.3.2005 sind weder überzeugend noch ausreichend für den Erlass der einstweiligen Anordnung. Nach dem eigenen Wortlaut des Bürgerbegehrens hat sich dieses erledigt, da es selbst voraussetzt, dass noch keine Entscheidungen über das städtische Hallenbadgrundstück hinsichtlich **Verkauf** und Gestaltung getroffen worden sind. Der Beschluss des Antragsgegners und des Rates der Stadt Oldenburg vom 20.12.2004 sind in der Sache aber als Entscheidungen anzusehen, durch die das Bürgerbegehren objektiv seine Erledigung gefunden hat. Eine andere Interpretation dieser politischen Entscheidungen, die die Verwaltung vollzogen hat, entbehrt jeder Grundlage.

Die in der Antragsschrift enthaltenen Behauptungen zur Nichtigkeit des Vertrages sind zudem in Anbetracht der vorliegenden Notarerklärung als widerlegt anzusehen. Auch die neuen Ausführungen zur behaupteten Nichtigkeit des Grundstückskaufvertrages sind nach Auffassung des Antragsgegners nicht in der erforderlichen Form glaubhaft gemacht worden und erschöpfen sich in – schlicht unzutreffenden - Spekulationen, insbesondere soweit der Prozessbevollmächtigte ausführt, dass der Grundstückskaufvertrag „offensichtlich auch dem Verfasser des Schriftsatzes vom 17.03.2005 nicht zugänglich“ sei. Der Unterzeichner erklärt an dieser Stelle ausdrücklich, dass er auch an der Beurkundung teilgenommen hat und die Angaben der Notars und des Stadtamtmannes Rügers zutreffend sind. Tatsächlich besteht für die Stadt Oldenburg kein freies Rücktrittsrecht von den vertraglichen Regelungen.

Auch soweit die Antragsteller versuchen, über den bekannten Kaufpreis von 3,9 Mio. € die Wirksamkeit des Vertrages in Zweifel zu ziehen, wird dem widersprochen. Aus Sicht der Stadt Oldenburg entspricht diese Gegenleistung dem am Markt erzielbaren Preis und stellt somit keine unzulässige Beihilfe dar. Allein die Behauptung, der Verkehrswert betrage 6,84 Mio. €, reicht hierzu nicht aus, und zwar auch dann nicht, wenn dies unter Bezugnahme auf eine alte Vorlage für den Antragsgegner behauptet wird. Der bekannte Kaufpreis für das Grundstück – der das Ergebnis intensiver Verhandlungen darstellt - berücksichtigt bereits, dass die Kosten für den Abbruch des alten Gebäudes (0,4 Mio. €) von der Käuferin getragen werden. Mit Berücksichtigung dieser Kosten ergibt sich ein Kaufpreis von 537 €/qm, der als angemessen und marktgerecht anzusehen ist. Darüber hinaus hat sich der Vertragspartner der Stadt

Oldenburg zu weiteren Leistungen verpflichtet. Der Rat der Stadt Oldenburg hat nach Vorbereitung durch den Antragsgegner in seiner Sitzung am 27.09.2004 den Verkauf zu diesen Bedingungen mehrheitlich beschlossen – verbunden mit dem Ziel, durch die Entwicklung eines Einkaufszentrums in diesem städtebaulich wichtigen Bereich die Attraktivität der Innenstadt zu steigern.

Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paetzold', written in a cursive style.

Paetzold