

Bewertung/Kommentierung

Entwurf Änderungsantrag (aktuell nicht vorliegend) zur DS 26/SVV/0598 „Befristete Weiternutzung Rechenzentrum – Konkretisierung der Beschlüsse 25/SVV/0798 und DS 25/SVV/0676“

Vorgeschlagene Änderung

Wir beantragen, den Beschlussvorlage „Befristete Weiternutzung Rechenzentrum. Konkretisierung der Beschlüsse 25/SVV/0798 und DS 25/SVV/0676“ wie folgt zu ändern:

(1)

Punkt 7 der Beschlussvorlage wird nach dem ersten Satz mit folgendem Satz ergänzt:

Für den Fall, dass die Stiftung den 2. Nachtrag des Grundstücksübertragungsvertrags in der von der SVV beschlossenen Form nicht unterzeichnet, wird die Landeshauptstadt Potsdam die Zustimmung der Stiftung Garnisonkirche Potsdam gemäß § 5 Absatz 4 des Übertragungsvertrag vom 25.10.2010 einholen.

(2)

Der Entwurf zum 2. Nachtrag des Grundstücksübertragungsvertrags vom 25.02.2010 (Anlage 5) wird wie folgt geändert:

(a)

In der Präambel wird die Formulierung:
„Die Stiftung hat den Turm der Garnisonkirche Potsdam im Jahr 2024 errichtet. Damit ist die in § 3 des Übertragungsvertrages sowie im 1. Nachtrag geregelte Bauverpflichtung erfüllt, sodass ein Rückübertragungsanspruch der Landeshauptstadt nach § 3 Abs. 2 des Übertragungsvertrages vom 25. Februar 2010 nicht mehr besteht.“

ersetzt durch die Formulierung:

Bewertung/Kommentierung

Abgestimmte Vertragsentwürfe einseitig zu ändern, fördert keine gemeinsam getragene Lösung.

Selbst bei erzwungener Zustimmung zum Weiterbetrieb bliebe es bei der bauordnungsrechtlichen Nutzungsuntersagung, da es dann an der ebenfalls im Nachtrag erklärten Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans fehlen würde. Die Zustimmung der Stiftung GK müsste dann gesondert eingeholt werden. Ohne die Zustimmung der Stiftung GK kann nicht konfliktfrei mit dem B-Plan-Verfahren begonnen werden. Ohne die Perspektive eines konfliktfreien B-Planverfahrens als neuem Sachgrund wäre die Duldung des Weiterbetriebs des RZ bauordnungsrechtlich ausgeschlossen.

Die Stiftung GK hat der Streichung, dass die Bauverpflichtung erfüllt ist, schon zugestimmt. Die Präambel im Entwurf des 2. Nachtrags zum Übertragungsvertrag wurde entsprechend angepasst.

Neue Fassung Anlage 5: „Die Stiftung hat den Turm der Garnisonkirche Potsdam im Jahr 2024 errichtet. Infolgedessen besteht kein Rückübertragungsanspruch der Landeshauptstadt nach § 3 Abs. 2 des Übertragungsvertrages vom 25. Februar 2010.“

Es bleibt vollumfänglich bei der vertraglich vereinbarten Wiederaufbauverpflichtung (§ 3 Ziff. 1 des Übertragungsvertrags: „Die Stiftung verpflichtet sich, auf dem übertragenen Grundstück die Garnisonkirche wieder aufzu-

„Die Stiftung hat den Turm der Garnisonkirche Potsdam im Jahr 2024 errichtet. Damit ist die Wiederaufbauverpflichtung teilweise aber zu einem wesentlichen Teil im Sinne des § 3 Abs. 3 des Übertragungsvertrages vom 25. Februar 2025 erfüllt. Insoweit ist der Rückübertragungsanspruch (für die mit dem Kirchturm überbauten Grundstücksteile) der Landeshauptstadt Potsdam erloschen.“

bauen...“).

Die Einschränkung, dass nur „insoweit“ der Rückübertragungsanspruch erloschen ist, wird von der Stiftung GK nicht akzeptiert und findet im Übertragungsvertrag keine Grundlage. Das im Auftrag der LHP erstellte Gutachten von Rechtsanwalt Dorn vom 13.08.2022 kommt auf Seite 34 unter Ziff. 6 lit. c) zum Ergebnis:

„Wenn...bis zum 30.12.2030 der Turm...errichtet sein wird, muss man gerade angesichts der Festlegung der Erwartungen der SVV...davon ausgehen, dass es sich bei der Errichtung des Turms um die Wiedererrichtung eines ‚wesentlichen Teils der Garnisonkirche‘...handelt, so dass die Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs...nicht auf die Regelung des § 3 Ziff. 2 Abs. 2 gestützt werden kann.“

Nachfolgend stellt Rechtsanwalt Dorn Überlegungen für den Fall an, dass die Stiftung endgültig das Ziel der Errichtung des Gesamtbauwerks aufgegeben haben sollte und kommt nur für diesen Fall zum Ergebnis, dass ein Teilgrundstück zurückgefordert werden könnte, wenn dies „grundstücks- und bauordnungsrechtlich möglich ist“.

Aus dieser Ausnahmekonstellation leitet Rechtsanwältin Krüger einen allgemeinen Anspruch auf Rückübertragung eines Teilgrundstücks ab, ohne dies weiter zu begründen. Juristisch entscheidend ist, ob § 3 Ziff. 2 eine abschließende Regelung sein sollte. Daran hat Rechtsanwalt Dorn keinen Zweifel geäußert. Seine nachfolgenden Überlegungen erfolgten für ein anderes Szenario (die Stiftung gibt das Ziel der Errichtung der Kirche endgültig auf). Diese Überlegungen werden nun von Rechtsanwältin Krüger verallgemeinert und als mögliche Grundlage vermeintlicher Handlungsoptionen der LHP suggeriert.

(b)
§ 1, Absatz 3 wird nach „bedürfen“ um den Zusatz „für die Dauer des gemäß diesem Vertrag geduldeten Konzessions-

Das ergibt sich aus dem Gesamtkonstrukt ohnehin, da alle Parteien von einem Rückbau nach dem Ende des Konzessionsvertrags ausgehen. In § 1 Abs. 3 ist nur das klar formuliert, was Grundlage der gesamten Einigung ist:

vertrages“ ergänzt:

„Über Absatz 1 hinausgehende Erweiterungen, wesentliche bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen der bestehenden Bebauung (Rechenzentrum) bedürfen für die Dauer des gemäß diesem Vertrag geduldeten Konzessionsvertrages der erneuten vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stiftung.“

Bauordnungsrechtliche und vertragliche Duldung beziehen sich immer nur auf den Status quo und gerade nicht auf veränderte Nutzungen oder Bauungen. Demzufolge ist ab dem 01.08.2033 abgesehen vom Rückbau keine bauliche Änderung am RZ mehr denkbar.

Eine rein redaktionelle Ergänzung ist entbehrlich, da der Vertragsentwurf die Duldung der Nutzung und Bebauung ausdrücklich auf den Zeitraum bis 31.07.2033 bzw. 31.12.2034 begrenzt. Ungeachtet dessen wäre es unschädlich, eine derartige Formulierung aufzunehmen.

(c)

In § 3, Absatz 1 und 2 wird jeweils der Betrag von EUR 46.108,- ersetzt durch den Betrag von *EUR 25.000*

Mit der Stiftung GK wurde sich auf eine neue Höhe von 38.347,40 Euro der Nutzungsentschädigung verständigt. Die Stiftung Garnisonkirche hat nochmals auf 17 Monate Nutzungsentschädigung verzichtet.

SPI hat die Zahlung dem Grunde und der Höhe nach akzeptiert.

Abgestimmte Vertragsentwürfe einseitig zu ändern, fördert keine gemeinsame Lösung.

Die Entschädigung ist Teil eines Gesamtpakets. Die Stiftung hat bereits auf erhebliche Ansprüche verzichtet; eine weitere Reduzierung gefährdet die Zustimmung. Die Summe lässt sich zudem nicht herleiten. Weitere Anpassungen/Reduzierungen werden sehr wahrscheinlich nicht von der SGK mitgetragen.

(d)

In § 4 wird nach Absatz 1 folgender neuer Absatz eingefügt:
(2) Die Stiftung stimmt der Eintragung einer bis zum 31.3.2033 befristeten Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 1656 und 1704 in das Grundbuch zu.

Dafür gibt es keine vertragliche Grundlage. Für die weitere Duldung bis 07/2033 ist die Eintragung von Baulasten oder einer Vereinigungsbaulast nicht nötig.
