

VON TROTT ZU SOLZ LAMMEK

VON TROTT ZU SOLZ LAMMEK · Kurfürstendamm 29 · 10719 Berlin

FÜR Freundliche Übernahme Rechenzentrum e.V.
Dortusstr. 46
14467 Potsdam

01. Juli 2026

Constanze Krüger

Sekretariat: Constanze Krüger
Durchwahl: +49 30 5900330-32
E-Mail: ckrueger@vontrott-lammek.de
Unser Zeichen: 00249/26 CKR

Dr. Jost von Trott zu Solz †
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

Clemens Lammek*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Imke Gielen
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Kai Schulz*
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Andreas Möller*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Andreas Ingendoh, LL.M.*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Falk von Wackerbarth
Rechtsanwalt

Cecil Graf Vitzthum, LL.M.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Constanze Krüger
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Maximiliane Hatz
Rechtsanwältin

Klaus Sturm
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Amos Leskien
Rechtsanwalt

Lothar Hüttenhein
Rechtsanwalt

* Partner im Sinne des PartGG

**Stellungnahme/Bewertung der schriftlichen Kommentierung des
Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt,
Bernd Rubelt, vom 29.06.2026**

www.vontrott-lammek.de

VON TROTT ZU SOLZ LAMMEK Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB · Sitz und Registrierung: Berlin · AG Charlottenburg · PR 1849 B
Kurfürstendamm 29, 10719 Berlin · Telefon: +49 30 59003300 · Telefax: +49 30 5900330-99
Commerzbank AG · BIC: DRESDEFF100 · IBAN: DE87 1008 0000 0410 0700 00 · USt-IdNr: DE223783230

Zu (1):

Die Schlussfolgerungen sind unzutreffend. Die Stiftung Garnisonkirche ist verpflichtet einer weiteren Nutzung des Rechenzentrums für sieben Jahre zuzustimmen (vgl. § 5 des Übertragungsvertrages vom 25.02.2010), da die Realisierung des Kirchenschiffs dem nicht entgegensteht. In § 5 des Grundstücksübertragungsvertrages vom 25.02.2010 ist nämlich folgendes geregelt:

In § 5:

..... Die Stiftung ist nur insoweit berechtigt, ihre Zustimmung zur Verlängerung oder zum Neuabschluss von Mietverträgen des vorbezeichneten Inhalts zu verweigern, wie dies zur Realisierung eines konkret anstehenden Bauabschnitts beim Wiederaufbau der Garnisonkirche erforderlich ist.

Von einer erzwungenen Zustimmung zum Weiterbetrieb kann daher keine Rede sein. Im Übrigen liegt auch keine Nutzungsuntersagung vor. Bauordnungsrechtliche Regelungen sieht auch der 2. Nachtrag nicht vor. Bauordnungsrechtliche Problematiken können z.B. durch Eintragung einer Vereinigungsbaulast gelöst werden. Insofern dürfte eine Mitwirkungspflicht der Stiftung Garnisonkirche bereits aus dem Grundstücksübertragungsvertrag vom 25.02.2010 bestehen.

Änderungen eines Bebauungsplanes bedürfen nicht der Zustimmung eines Grundstückseigentümers im Plangebiet. Es obliegt der Planungshoheit einer Gemeinde entsprechende Beschlüsse zu fassen.

Ein Änderungsbeschluss muss städtebaulich erforderlich sein. An der städtebaulichen Erforderlichkeit fehlt es dann, wenn ein Bebauungsplan zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens aus zwingenden (dauerhaften) tatsächlichen oder rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet. Die Mitwirkungsbereitschaft des aktuellen Grundstückseigentümers – hier der Stiftung Garnisonkirche – an der Umsetzung der planerischen Vorgaben kann deshalb nicht zum Maßstab der Erforderlichkeit einer Planung gemacht werden, weil dadurch die kommunale Planungshoheit in weiten Bereichen ins Leere laufen würde (BVerG, Beschluss vom 13.06.2023 – 4 BN 33.22). Da die Stiftung Garnisonkirche verpflichtet ist, der weiteren Nutzung zuzustimmen, besteht kein Zweifel an der Vollzugsfähigkeit des geänderten Bebauungsplanes. Damit wäre auch ein neuer Sachgrund für die Duldung des Weiterbetriebs des Rechenzentrums möglich.

Zu (2) (a)

Der Rückübertragungsanspruch der Landeshauptstadt Potsdam ist aufschiebend bedingt vereinbart. Bedingung für das Entstehen des Rückforderungsanspruchs ist nach dem Grundstückübertragungsvertrag vom 25.02.2010, dass der Wiederaufbau der Garnisonkirche endgültig nicht gelingt. Der Inhalt dieses bedingten Anspruches ist auslegungsbedürftig. Aus dem Zusammenspiel von Ziffer 2 und Ziffer 1 des § 3 des Vertrages vom 25.02.2010 ergibt sich zunächst, dass die Stiftung Garnisonkirche verpflichtet ist, die Garnisonkirche wieder aufzubauen und entsprechend dem Stiftungszweck zu nutzen. Unter „die Garnisonkirche“ haben die Parteien des Vertrages das gesamte historische Kirchenbauwerk, bestehend aus Kirchenschiff und Kirchturm, verstanden. Gleichwohl ist im Hinblick auf die Regelung zu Ziffer 2 des § 3 des Vertrages vom 25.02.2010 zweifelhaft, wann von einem bedingungsauslösenden endgültigen Nichtgelingen des Wiederaufbaus ausgegangen werden kann.

Im Wege eines Beispiels soll von einem endgültigen Scheitern des Wiederaufbaus der Garnisonkirche durch die Stiftung auszugehen sein, wenn bis zum 31.12.2030 nicht wesentliche Teile der Garnisonkirche wieder errichtet sind und die Finanzierung des Wiederaufbaus für diesen Zeitpunkt, also am 31.12.2030, nicht konkret absehbar ist. Was wesentliche Teile der Garnisonkirche sind, bedarf ebenfalls der Auslegung. Wir sind ebenfalls der Auffassung, dass der bereits errichtete Kirchturm wesentlicher Teil im Sinne der Regelungen zu § 3 Ziffer 2 Abs. 2 des Grundstückübertragungsvertrages vom 25.02.2010 ist. Aus der zeitlichen Festlegung des endgültigen Scheiterns im Sinne der Bauverpflichtungsvorschrift des § 3 des Vertrages vom 25.02.2010 kann geschlossen werden, dass die vollständige Fertigstellung der Garnisonkirche nach den Vorstellungen der Vertragsparteien auch längere Zeit in Anspruch nehmen kann, wenn denn bis zum 31.12.2030 jedenfalls wesentliche Teile der Garnisonkirche wieder errichtet sind. Dementsprechend wird auch angeführt, dass eigentlich die Stiftung Garnisonkirche festgelegt haben will in der Präambel, dass sie durch die Errichtung des Turms das Regelbeispiel des § 3 Abs. 2 S. 2 (Errichtung eines wesentlichen Bestandteils) der Garnisonkirche erfüllt hat, so dass ein Rückübertragungsanspruch gemäß § 3 Ziffer 2 Absatz 2 nicht mehr besteht.

Ferner wird verkannt, dass sich die Wiederaufbauverpflichtung auf die Garnisonkirche als Ganzes, einschließlich Kirchenschiff, bezogen hat.

Die Errichtung eines wesentlichen Teils der Garnisonkirche führt deshalb nicht dazu, dass die auf die Garnisonkirche als Ganzes bezogene Wiederaufbauverpflichtung insgesamt erfüllt wäre. Die Errichtung des Turms dürfte aber als Teilerfüllung des umfassenden Wiederaufbaus verstanden werden, mit der Folge, dass sie bezogen auf die seinerzeit übertragenen Grundstücke insoweit das Rückforderungsrecht nicht mehr entstehen kann. Von einer Teilerfüllung geht auch das Gutachten von Rechtsanwalt Dr. Dorn aus.

Die vorgeschlagene Beschlussfassung muss daher wie folgt heißen:

Die Stiftung hat den Turm der Garnisonkirche Potsdam im Jahr 2024 errichtet. Infolgedessen besteht kein Rückübertragungsanspruch der Landeshauptstadt nach **§ 3 Ziffer 2 Abs. 2** des Übertragungsvertrages vom 25.02.2010.

Zu (2) (b)

Die vorgesehene zeitliche Begrenzung dient nur der Klarstellung.

Da – abweichend von der Kommentierung - aus heutiger Sicht nicht gesichert ist, dass nach dem 01.08.2033 ein Rückbau des RZ erfolgt, ist die vorgeschlagene Klarstellung geboten.

Zu (2)(c)

Zu berücksichtigen ist folgendes in tatsächlicher Hinsicht:

Die Zahlung in Höhe von € 38.347,40 liegt über 50% höher als der von der Vollversammlung des RZ am 23.6. verabschiedeten Betrages in Höhe von € 25.313,40 €. Die SPI hat bis zu ihrer laut des Beigeordneten Rubelt erfolgten Zustimmung nicht nochmals Rücksprache mit den Nutzenden im RZ genommen hat. Es zahlt jedoch nicht die SPI selbst, sondern die Nutzenden.

Es handelt sich hier - anders als der Beigeordnete Rubelt behauptet – also nicht um einen abgestimmten Sachverhalt, sondern um ein „Ping-Pong“ zwischen RZ-Nutzern und Stiftung.

Auch die Behauptung des Beigeordneten Rubelt, die Summe ließe sich nicht herleitend, ist unzutreffend. Der exakte Betrag wurde aufgrund folgender Berechnung festgelegt: 369 qm überbautes Grundstück x Bodenrichtwert in Höhe von € 1400/ qm x Jahreszins 4,9% = € 25.313,40/ Jahr festgesetzt.

Zu (2)(d)

Entgegen den Ausführungen gibt es sehr wohl eine vertragliche Grundlage. Auf der Grundlage des Grundstücksübertragungsvertrages vom 25.02.2010 bestehen Mitwirkungspflichten seitens der Stiftung Garnisonkirche mit der Maßgabe, dass ein zivilrechtlicher Anspruch auf Eintragung einer befristeten Vereinigungsbaulast gegeben sein dürfte. Da wohl für die weitere Duldung bis Juli 2033 die Eintragung von Baulasten oder eine Vereinigungsbaulast nicht nötig sind, ist eine Klarstellung entbehrlich, zumal auch § 4 des 2. Nachtrages Kooperationspflichten regelt.

II. Empfehlung

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)

Präambel vorletzter Absatz (S. 3)

Statt

„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 mehr“

muss es heißen:

Die Stiftung hat den Turm der Garnisonkirche Potsdam im Jahr 2024 errichtet. Infolgedessen besteht kein Rückübertragungsanspruch der Landeshauptstadt nach § 3 Ziffer 2 Abs. 2 des Übertragungsvertrages vom 25.02.2010.

(b)

§ 1 Absatz 3 wird nach um den Zusatz „für die Dauer des gemäß diesem Vertrag geduldeten Konzessionsvertrages“ 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.“

3.

Falls sich die Fraktionen nicht mehrheitlich auf eine Verabschiedung eines ggfl. geänderten Beschlussvorlage einigen können, bedarf es eines Auffangbeschlusses, um die weitere Nutzung des RZ zu gewährleisten. Dafür wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Die Entscheidung über die Beschlussvorlage „Befristete Weiternutzung Rechenzentrum . Konkretisierung der Beschlüsse 25/SVV/0798 und DS 25/SVV/0676“ und die angestrebte Konkretisierung der Beschlüsse DS 25/SVV/0798 vom 24.09.2025 und DS 25/SVV/0676 vom 02.07.2025 wird wegen offener Rechtsfragen vertagt. Die finale Beschlussfassung soll spätestens bis zum 31.1.2027 erfolgen. Bis dahin verlängert die Stadt Potsdam die baurechtliche Duldung der Nutzung des RZ und den Konzessionsvertrag mit der SPI. Die dafür erforderliche Zustimmung der Stiftung Garnisonkirche ist gemäß § 5 Absatz 4 des Übertragungsvertrag vom 25.10.2010 einholen.“



Krüger
Rechtsanwältin