

Abschrift

1

Dr. jur. Heinrich Niewerth
Rechtsanwalt und Notar
zugleich Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Telefon (0441) 2 66 66
Telefax (0441) 2 69 31
Heiligengeiststr. 9
26121 Oldenburg, 23.03.2005/JW
Postfach 38 65
26028 Oldenburg
e-mail: rae.niewerth@t-online.de
homep.:
<http://rae.niewerth.bei.t-online.de>

Verwaltungsgericht Oldenburg
Schloßplatz 10

26122 Oldenburg

Bürgerbegehren Schloßareal/
Stadt Oldenburg; 86/05

2 B 901/05

In der Verwaltungsrechtssache

Lück u. Schillgalis **./.** **Verwaltungsausschuß der Stadt Oldenburg**
RA. Dr. Niewerth

wird auf den Schriftsatz der Stadt Oldenburg vom 17.03.2005 erwidert:

1. Der gestellte Antrag ist darauf gerichtet, das darin konkret bezeichnete Bürgerbegehren zuzulassen. Eine Abweichung vom Bürgerbegehren ist nicht gegeben.

Die Antragsteller erhielten die Ablehnungsentscheidung am 22.01.2005 zugesandt, nachdem sie ihrerseits bei der zuständigen Dezernentin erinnert hatten. Insbesondere auch unter Berücksichtigung einer angemessenen Vorbereitungszeit spricht die Einreichung des Antrages nicht gegen die Notwendigkeit einer Eilentscheidung.

2. Die Antragsteller haben sich mit allen Ablehnungsgründen der Stadtverwaltung auseinandergesetzt und dargelegt, daß die Ablehnungsentscheidung nicht zu rechtfertigen ist.

Umgekehrt hat die Stadtverwaltung in ihrem Schriftsatz zu einer Reihe von entscheidungserheblichen Tatsachenbehauptungen der Antragsteller überhaupt nicht Stellung genommen. Im folgenden ist deshalb davon auszugehen, daß diese Tatsachen als feststehend angesehen werden können und es insoweit einer weiteren oder ergänzenden Glaubhaftmachung nicht bedarf. Dies gilt für den Vortrag, daß der denkmalpflegerische Abstimmungsprozeß in Bezug auf das Schloß einen wesentlich längeren Zeit-

raum in Anspruch nehmen wird als die Durchführung des von den Antragstellern angestrebten ergebnisoffenen städtebaulichen Wettbewerbs. Dies ergibt sich insbesondere aus den Vorgaben des derzeit laufenden Realisierungswettbewerbs. Die Vorgabe für diesen Wettbewerb lautet nämlich, daß auf einer Grundfläche von ca. 8.000 qm, welche im Norden unter Einbeziehung des dort vorhandenen Parkplatzes unmittelbar an die Mühlenstraße, im Osten bis an die Poststraße und im Süden noch dichter an das Schloß heranrückt, als das alte Hallenbad, folgende Festlegungen getroffen worden sind:

30.000 qm Brutto-Geschoß-Verkaufsfläche je 5,00 m Höhe	= 150.000 cbm
570 Pkw-Stellplätze je 20,625 qm x 3,5 m Höhe	= 41.000 cbm
Wohnungen, Dienstleistungen in Randlage zur Garage	= ca. 4.000 cbm
Pkw-Auffahrtsrampe auf 16 m Höhe	= 10.000 cbm
Eingangsbereiche, Durchgänge, Treppen und Aufzüge der Garage	= 2.000 cbm
Technik und Nebenräume	= 5.000 cbm
Zusammen	= 212.000 cbm.

Daraus resultiert bei einer 100%igen Bebauung des Grundstücks eine Gebäudehöhe von 26,50 m; bei nur geringfügig kleinerer Ausnutzung sowie Ausführung der geforderten Gebäuderücksprünge oberhalb einer Traufhöhe von 14 m müßte die Gebäudemasse eine Höhe von 30 m überschreiten und damit das Schloß aus allen Richtungen weit überragen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben können die am derzeitigen Verfahren beteiligten Architekten nicht mehr als Fassadenkosmetik betreiben. Bei dieser Sachlage wird der denkmalspflegerische Abstimmungsprozeß in inhaltlicher aber auch in zeitlicher Hinsicht von herausragender Bedeutung sein.

Dasselbe gilt für die unstreitig gegebene Notwendigkeit die Plan-UP-Richtlinie insbesondere in Bezug auf die Hausbäke umzusetzen. Des weiteren ist es im vorgenannten Sinne „unstreitig“, daß noch Abstimmungsprobleme zwischen Landessparkasse und ECE bestehen und der Kaufpreis für das städtische Grundstück danach womöglich erst am 15.12.2006 fällig wird.

Schließlich ist auch der Verfahrensablauf nunmehr als „unstreitig“ anzusehen (Seite 11 meines Schriftsatzes vom 04.03.2005), wonach zunächst die Zustimmung der Bürger und der Kaufmannschaft in einem geordneten Verfahren gewonnen werden sollte, bevor in der Dezemberratssitzung in der Sache entschieden werden sollte. Erst in der ausschließlichen Absicht, den Bürgerprotest und das Bürgerbegehren zu unterlaufen, wurde dann der geänderte Zeitplan in der dargestellten Form „durchgezogen“. Wegen der weiteren Einzelheiten dieses bedenklichen Verfahrens der Stadtverwaltung,

welches ausschließlich auf ein Unterlaufen des Bürgerbegehrens gerichtet war, wird auf die als Anlage A6 beigefügte Kommunalaufsichtsbeschwerde der Ratsfraktion Die Grünen vom 20.12.2004 Bezug genommen.

3. Wie bereits eingehend dargelegt, verstößt das Bürgerbegehren nicht gegen den Ausschlußtatbestand des § 22 b Abs. 3 Satz 2 Nr. 6 NGO. Die bloße Bezugnahme der Stadtverwaltung auf die Braunschweiger Entscheidungen des VG Braunschweig und des OVG Lüneburg, denen ein anders gelagerter Sachverhalt zugrunde lag, setzt sich mit meinen Ausführungen nicht auseinander, sondern wiederholt nur zusammenhanglos einzelne Textstellen aus der Urteilsbegründung. Sogar das VG Braunschweig läßt trotz seiner m. E. nicht zutreffenden Rechtsauffassung das Bürgerbegehren nur deshalb als unzulässig erscheinen, weil durch den erfolgreichen Bürgerentscheid das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden müßte (Seite 6 des Urteils).

Aus systematischen Gründen soll in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen auf Seite 5 unten und 6 oben in dem Schriftsatz der Stadtverwaltung vom 17.03.2005 eingegangen werden. Wie bereits ausgeführt, wird auch der Zeitplan eines Bebauungsplans durch den ergebnisoffenen städtebaulichen Wettbewerb nicht beeinträchtigt, dies schon aus den genannten denkmalpflegerischen und den mit der Plan-UP-Richtlinie zusammenhängenden Gründen. Im übrigen ist der auf Seite 6 oben genannte Zeitplan weit überzogen. Eine derartige zeitliche Verzögerung entspricht nicht der Realität, was eine Auskunft bei der Architektenkammer ergeben würde.

4. Das Gericht wird zu seiner eigenen Entscheidungsfindung darauf bestehen müssen, daß ihm der notariell beurkundete Grundstückskaufvertrag mit allen Anlagen vorgelegt wird. Ebenso wird den Antragstellern über mich aus Gründen des rechtlichen Gehörs insoweit Akteneinsicht unverzüglich eingeräumt werden müssen.

Sollte der Vorvertrag mit beurkundet worden sein, so wäre zu prüfen, ob Gegenstand der Beurkundung auch der vollständige Vorvertrag in der den Ratsmitgliedern vorgelegten Form ist. Der Grundstückskaufvertrag ist jedenfalls den Ratsmitgliedern und offensichtlich auch dem Verfasser des Schriftsatzes vom 17.03.2005 nicht zugänglich, mußte er sich doch ein Bestätigungsschreiben der amtlich bestellten Vertreterin des Notars beschaffen. Zur Vorlage bei Gericht ist dieses Schreiben allerdings nicht geeignet, weil dies voraussetzen würde, daß die Beteiligten den Notar von der notariellen Verschwiegenheitspflicht befreien, § 18 Abs. 2, 1. HS. BNotO. Was schließlich die dienstliche Erklärung von Herrn Stadtamtmann Rüger anlangt, so ist diese Erklärung zur Glaubhaftmachung ungeeignet. Man hätte einen bewährten Beamten nicht in dieser Form instrumentalisieren, sondern ihn bitten sollen, darüber Auskunft zu geben,

wie das Rücktrittsrecht der Stadt Oldenburg im einzelnen aussieht und in welchen Fällen es greift. Denkbar ist u. a. (vergleiche die Auskunft der Finanzdezernentin im Finanzausschuß Seite 8 im zweiten Absatz meiner Antragsschrift), daß ein Rücktrittsrecht dann besteht, wenn der Vertrag zwischen der Landessparkasse und der ECE bzw. der PANTA KG nicht zustande kommt.

Jedenfalls kann sich das Bürgerbegehren schon deshalb nicht erledigt haben, weil die Durchführbarkeit des Kaufvertrages nicht feststeht und ein Rücktrittsrecht seitens der Stadt besteht, dessen genauen Inhalt die Stadtverwaltung uns nicht verraten will.

Darüber hinaus ist der Kaufvertrag aus einem weiteren Grunde nichtig, weil er nämlich gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, §§ 62 VwVfG, 134 BGB. Der Vertrag ist mit dem EU-Beihilferecht nicht vereinbar. Die Regelungen des Beihilferechts werden ausschließlich und verbindlich für die Mitgliedsstaaten vom Gemeinschaftsrecht unmittelbar geregelt (EuGHE 1964, 1251, 1269 ff-Costa/E.N.E.L.). Das Beihilferecht verbietet es der Gemeinde, Grundstücke unter dem Verkehrswert zu veräußern. Die Stadt hat einen Kaufpreis erzielt, welcher mit 3,9 Millionen Euro weit unter dem Verkehrswert von 6,84 Millionen Euro (vergleiche Anlage 5 b) liegt. Hierbei ist noch nicht einmal berücksichtigt, daß die Käuferin nur 570 Pkw-Stellplätze bauen soll, obwohl die Stellplatzverpflichtung bei einer Verkaufsfläche von 15.000 qm bereits 600 beträgt und noch 70 Stellplätze der Landessparkasse zur Verfügung gestellt werden sollen. Zudem fallen am Berliner Platz noch 52 öffentliche Pkw-Stellplätze weg, die ganztagig genutzt werden konnten, die aus der Stellplatzrücklage finanziert waren und mit denen seitens der Stadt Einnahmen erzielt werden konnten. Diese Umstände verstärken noch die Unvereinbarkeit mit dem Beihilferecht.

Ergänzend nehme ich auf meine Ausführungen im vorletzten Absatz auf Seite 9 der Antragsschrift Bezug.

- 5, 6. Meine zutreffenden Ausführungen lassen sich durch die wenig konkreten Darlegungen der Stadt nicht widerlegen. Redlicherweise sollte diese im übrigen darauf hinweisen, daß die Modifizierung der Produktbezeichnung beim Deckungsvorschlag erst eine Woche vor dem Einreichen des Bürgerbegehrens erfolgte, eine – lediglich redaktionelle – Berichtigung konnte nicht mehr erfolgen.
7. Durch unsere ergänzenden Ausführungen und durch die Bezugnahme auf die Anlage A6 konnten wir verdeutlichen, daß die Vorgehensweise der Stadtverwaltung lediglich das Ziel verfolgte, das Bürgerbegehren zu unterlaufen. Diese Vorgehensweise ist mit

dem Grundsatz der Organtreue nicht vereinbar. Unbeschadet unseres Anspruchs auf Akteneinsicht unter Vorbehalt weiteren Vortrages ist schon jetzt dem gestellten Antrag

stattzugeben. Für das Recht auf Akteneinsicht in den Braunschweiger ECE-Grundstückskaufvertrag hat sich im übrigen das Verwaltungsgericht Braunschweig in einem baunachbarrechtlichen Verfahren ausgesprochen (2 B 409/04 VG Braunschweig).

GER. DR. IVO NIEWERTH

Rechtsanwalt Dr. Niewerth