

Potsdamer Mitte neu denken



Die Abrisspläne für das Hotel "Mercure" Potsdam - ein Beitrag zur Stärkung Potsdams oder eine unkalkulierbare Kostenfalle?

Stellungnahme der Initiative 'Potsdamer Mitte neu denken' vom 05.02.2016 zur Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 16 / SVV / 0053

"Sanierungsgebiet 'Potsdamer Mitte', Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich Neuer Lustgarten im Ergebnis der Planungswerkstatt und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan SAN-P 14 'Lustgarten' "

Inhalt

1	Grundzüge der Beschlussvorlage	2
2	Die Beschlussvorlage birgt unkalkulierbare finanzielle Risiken	2
3	Der Abriss des Hotels ist gegen den Willen des Eigentümers rechtlich kaum durchsetzbar	4
4	Das Hotel "Mercure" ist für die touristische Entwicklung Potsdams unverzichtbar	5
5	Das Bürgerbeteiligungsverfahren "Werkstatt Lustgarten" hat kein Votum der Bürger/-innen für den Abriss des Hotels "Mercure" erbracht	6
6	Der Abriss des Hotels "Mercure" findet keine Mehrheit in der Potsdamer Bevölkerung	8
7	Die Wiederstellung der historischen Qualitäten des Lustgartens ist unrealistisch	8
8	Der aktuelle Entwurf des Masterplanes weist zahlreiche Schwachpunkte auf	9
9	Fazit	10

Anhang Urteil des Verwaltungsgerichtes Dresden vom 11. Februar 2014, Az. 7 K 1599/12

Potsdamer Mitte neu denken



1 Grundzüge der Beschlussvorlage

Am 27. Januar 2016 wurde vom Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam in die Stadtverordnetenversammlung die Beschlussvorlage 16/SVV/0053 "Sanierungsgebiet 'Potsdamer Mitte', Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich Neuer Lustgarten im Ergebnis der Planungswerkstatt und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan SAN-P 14 'Lustgarten'" eingebracht. Diese Beschlussvorlage hat zwei Maßnahmen zum Ziel:

Erstens sollen die Sanierungsziele für unterschiedliche Bereiche des Lustgartens verändert werden:

- Das Grundstück des Hotels "Mercure", für das nach der jetzigen Rechtslage keine konkreten Ziele definiert sind, soll künftig zu einer öffentlichen Grünfläche entwickelt werden.
- Die Grundstücke am Südrand des Lustgartens, an der Breiten Straße und im westlichen Baumhain sollen künftig als Bauland dienen.

Zweitens soll ein neuer Bebauungsplan SAN-P 14 "Lustgarten" aufgestellt werden, in dem die neuen Sanierungsziele verankert werden.

- Der Bereich des Hotels "Mercure" soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.
- Die Grundstücke am Südrand des Lustgartens, an der Breiten Straße und im westlichen Baumhain sollen als Bauland ausgewiesen werden.

Beide Maßnahmen würden schwerwiegende finanzielle, wirtschaftliche und rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

2 Die Beschlussvorlage birgt unkalkulierbare finanzielle Risiken

Mit großen finanziellen Risiken ist die Veränderung der Sanierungsziele verbunden. Mit der Ausweisung des Hotelstandortes als öffentliche Grünfläche will die Stadtverwaltung die Möglichkeit erhalten, dem Hoteleigentümer Investitionen zu untersagen. Diese Einschränkungen hätten allerdings Konsequenzen: In diesem Fall könnte der Eigentümer des Hotels von der Stadt eine Übernahme des Gebäudes gemäß § 145 Absatz 5 Baugesetzbuch verlangen. Die Stadt müsste dann Entschädigungen in zweistelliger Millionenhöhe zahlen.

Zudem wäre die Stadt durch die Konkretisierung der Sanierungsziele gezwungen, den Erwerb und Abriss des Hotels "Mercure" zügig umzusetzen. Denn in diesem Fall würde das Zügigkeitsgebot laut § 136 Baugesetzbuch gelten. Den beabsichtigten Erwerb und Abriss des Hotels kann die Stadt nicht nach eigenem (zeitlichen) Ermessen vollziehen. So könnten die benötigten Finanzmittel schon sehr bald fällig werden.

Potsdamer Mitte neu denken



Vergleichbare Risiken birgt die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 14 "Lustgarten", der den Ersatz des Hotels durch eine öffentliche Grünfläche vorsieht. Denn in diesem Fall greift der § 40 Baugesetzbuch, nach dem der Eigentümer eine Entschädigung oder eine Übernahme des Grundstücks durch die Stadt verlangen kann. Auch in diesem Fall würden auf die Stadt erhebliche finanzielle Belastungen zukommen.

Die Beschlussvorlage trifft zu diesen Belastungen keinerlei Aussagen. Weder wird dargestellt, wieviel die Umsetzung der Pläne kosten soll, noch werden Finanzierungsmöglichkeiten vorgeschlagen. Stattdessen sollen Finanzierungskonzepte erst nach dem Beschluss über die Sanierungsziele entwickelt werden. Die Stadtverordneten würden daher eine Beschlussvorlage beschließen, ohne die Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten zu kennen, sie würden quasi die "Katze im Sack kaufen".

Dieses Vorgehen ist umso fragwürdiger, weil eine Mitteilungsvorlage des Oberbürgermeisters die Finanzierungsprobleme eines Hotelabrisses aufzeigt. Die Mitteilungsvorlage 13/SVV/0044 "Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte, Handlungsoptionen für das Grundstück 'Hotel Mercure'" vom 10. Januar 2013 trifft folgende Feststellungen:

- Für den Ankauf und Abriss des Hotels "Mercure" besteht ein Finanzierungsbedarf von 14 bis 15 Millionen Euro.
- Eine Finanzierung der Maßnahme aus dem Treuhandvermögen des Sanierungsträgers ist ausgeschlossen.
- Eine Finanzierung aus dem Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam ist unrealistisch.
- Eine Finanzierung durch kommunale Unternehmen der Landeshauptstadt Potsdam ist ebenfalls unrealistisch.
- Eine Finanzierung durch Spenden wird ebenfalls als unrealistisch erachtet.
- Als einzige realistische Möglichkeit wird eine Finanzierung durch Dritte, also durch einen Mäzen wie Hasso Plattner, angesehen.

Da sich die finanzpolitischen Rahmenbedingungen seit 2013 nicht wesentlich geändert haben, stellen sich die Finanzierungsprobleme heute in der gleichen Schärfe. Die Beschlussvorlage würde der Stadt unkalkulierbare Kosten aufbürden, für die es keine seriösen Finanzierungsmöglichkeiten gibt.

Potsdamer Mitte neu denken



3 Der Abriss des Hotels ist gegen den Willen des Eigentümers rechtlich kaum durchsetzbar

Die Stadt Potsdam hat kaum rechtliche Möglichkeiten, um den gewünschten Abriss des Hotels gegen den Willen des Eigentümers zu erzwingen. Dies zeigt ein ähnlich gelagerter Fall in Dresden. 1993 hat der Dresdner Stadtrat den Abriss des "Hotels am Terrassenufer" innerhalb von zehn Jahren beschlossen. Ebenfalls 1993 wurde mit dem Hoteleigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der einen Abriss des Hotels innerhalb von zehn Jahren sichern sollte. 2006 wurde ein Bebauungsplan in Kraft gesetzt, der den Abriss des 1964 errichteten Plattenbaus vorsah. 2011 versuchte die Stadt, den Eigentümer durch eine Klage zum Abriss zu zwingen.

Diese Klage wurde am 11. Februar 2014 vom Verwaltungsgericht Dresden zurückgewiesen. (Az. 7 K 1599/12) Zudem machte das Urteil deutlich, dass Eingriffen in die wirtschaftliche Tätigkeit des Eigentümers enge Grenzen gesetzt sind. In seiner Begründung verwies das Gericht auf das Gebot der Angemessenheit, das durch die Abrissforderung verletzt würde:

"Das Gebot der Angemessenheit verlangt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung des Vertragspartners der Behörde nicht außer Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Wert der von der Behörde zu erbringenden Leistung stehen darf und dass auch sonst keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass die Gegenleistung eine unzumutbare Belastung bedeutet."

Diese Angemessenheit wäre bei einer Abrissforderung, die mit wirtschaftlichen Nachteilen für den Hoteleigentümer verbunden wäre, nicht gegeben.

Eine vergleichbare Problematik würde sich auch bei einer Abrissforderung gegenüber dem Hotel "Mercure" in Potsdam ergeben. Zudem sind durch dieses Urteil Zwangsmaßnahmen gegen den Hoteleigentümer enge Grenzen gesetzt. Die Änderung der Sanierungsziele könnte daher schnell zu Entschädigungsklagen seitens des Hoteleigentümers führen.

Potsdamer Mitte neu denken



4 Das Hotel "Mercure" ist für die touristische Entwicklung Potsdams unverzichtbar

Das Hotel „Mercure“ ist das einzige große Hotel in der Innenstadt. Diese Hotelkapazitäten werden auch langfristig benötigt. Folgende Argumente sprechen für eine langfristige Nutzung des Hotels:

- Potsdam ist ein wichtiges Touristenziel, das gute Perspektiven bietet. Die Stadt verzeichnet steigende Übernachtungszahlen, 2015 stieg die Zahl der Übernachtungen um 10,3 Prozent. Gegenüber 2004 erfolgte sogar ein Anstieg um 50 Prozent. Die Potsdamer Attraktionen werden auch künftig für eine gute Entwicklung des Tourismus sorgen.
- Der Standort des Hotels "Mercure" ist für eine Hotelnutzung optimal. Das Hotel liegt mitten im Stadtzentrum, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, die Erreichbarkeit über die Straße ist sehr gut. Touristische Attraktionen, wie die Anlegestelle der "Weißen Flotte", befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bieten viele Zimmer einzigartige Aussichten auf die Stadt, ihr Zentrum und die Havellandschaft. Die in die Diskussion eingebrachten Ersatzstandorte, wie die Speicherstadt, bieten diese Lagequalitäten nur sehr bedingt. Sie sind deshalb nur eine unzureichende Alternative zum jetzigen Hotelstandort.
- Der Standort des Hotels "Mercure" wird künftig sogar noch an Attraktivität gewinnen. Denn in seinem Umfeld werden weitere touristische Attraktionen, wie der Palazzo Barberini, eröffnet. Diese Anziehungspunkte werden den Hotelstandort noch attraktiver machen.
- Das Hotel "Mercure" wird auch langfristig konkurrenzlos bleiben. Denn die städtebaulichen Planungen der Stadt Potsdam sehen im Umfeld des Hotels die Schaffung kleinteiliger Parzellenstrukturen vor. In diesen Strukturen ist der Neubau eines großen Hotels nicht realisierbar. In der Planungswerkstatt "Potsdamer Mitte" von 2006 war zwar ein neues Hotel an der Alten Fahrt angedacht worden. Doch diese Pläne wurden nicht umgesetzt. Daher wird das Hotel "Mercure" auch langfristig das einzige große Hotel in der Innenstadt bleiben und mit diesem Alleinstellungsmerkmal auch künftig marktfähig sein.

Diese Fakten machen deutlich: Das Hotel "Mercure" wird auch langfristig benötigt. Die Spekulationen auf eine fehlende Rentabilität sind deshalb völlig unrealistisch.

Zudem entwickelt die Beschlussvorlage keine Vorstellungen, wie die nach dem Abriss wegfallenden Hotelkapazitäten durch ebenso zentral gelegene Kapazitäten ersetzt werden können. Ein Abriss wäre deshalb mit Einbußen für die Tourismusedwicklung verbunden. Dies bedeutet letztlich deutliche Nachteile für die Potsdamer Wirtschaft.

Potsdamer Mitte neu denken



5 Das Bürgerbeteiligungsverfahren "Werkstatt Lustgarten" hat kein Votum der Bürger / -innen für den Abriss des Hotels "Mercure" erbracht

Das Bürgerbeteiligungsverfahren "Werkstatt Lustgarten" hat die Meinungen der Bürger/ -innen zur Zukunft des Hotels "Mercure" nicht berücksichtigt. Zwar hatten die Bürger die Möglichkeit, ihre Meinungen über das Online-Forum, eine Infobox und per Brief einzubringen. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung war, dass nur eine kleine Minderheit den Abriss des Hotels "Mercure" befürwortete. Wesentlich mehr Bürger forderten dagegen den Erhalt des Hotelhochhauses. Konkret sahen die Ergebnisse wie folgt aus:

Online-Dialog

Hotel Mercure erhalten: 17,3 %
Hotel Mercure muss/soll verschönert werden: 2,84 %
Hotel Mercure beseitigen: 9 %
Geld für Wichtigeres ausgeben: 8,06 %
Kritik an Stadt und Politik: 5,21 %
Verkehrsplanung ändern: 5,21 %

Briefe

Hotel Mercure erhalten: 72,7 %
Hotel Mercure beseitigen: 9,1 %
Geld für Wichtigeres ausgeben: 18,2 %
Kritik am Verfahren: 9,1 %
positives Echo auf Verfahren: 18,2 %

Info-Box - Meinungsbögen

Hotel Mercure erhalten: 12,84 %
Hotel Mercure beseitigen: 7,43 %
Geld für Wichtigeres ausgeben: 4,05 %
Kritik am Beteiligungsverfahren: 2,03 %
Verkehrsplanung ändern: 1,35 %

Diese Bürgerwünsche fanden aber anschließend keinen Eingang in das Werkstattverfahren. Stattdessen wurde auf dem ersten Werkstattgespräch am 29. September 2014 eine Auslobung vorgestellt, die völlig andere Zielvorstellungen beinhaltet. Beispielsweise heißt es auf Seite 41/42:

"Der Hotelkomplex riegelt einerseits die Flächen des Lustgartens von der Havel ab, andererseits stört er die stadträumliche Beziehung zwischen dem Alten Markt / Landtag und Lustgarten. Die ehemalige Schlossachse nach Süden bis zur Havel ist durch das Hotel verstellt."

Und auf Seite 59 wird ausgeführt:

"Das Hotel Mercure, orthogonal auf das Gebäude des Landtags ausgerichtet, trennt räumlich und funktional den östlichen Lustgartenbereich von der Stadt und dem Alten Markt. (...) Im Rahmen der Planungswerkstatt soll die Wiedergewinnung der historischen stadträumlichen Bezüge vorbereitet und die Flächen mit zeitgemäßen Nutzungen entwickelt werden. (...) Der Bereich Landtag, Marstall, Lustgarten, Potsdamer Hafen / Havel soll stadträumlich als Ensemble wieder erfahrbar und als zusammenhängender öffentlicher Raum im Zentrum der Landeshauptstadt erkennbar und erlebbar werden."

Potsdamer Mitte neu denken



Auch während einer Ortsbegehung am 29. September 2014 wurde allen Teilnehmern Wiederherstellung einer Sichtachse vom Landtagsgebäude zum Neptunbecken als wichtigste Aufgabe vorgegeben. Diese Zielstellung stand in völligem Widerspruch zu den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung. Außerdem war sie eigentlich nur durch den Abriss des Hotels "Mercure" zu realisieren, und dieser wurde nur von einer kleinen Minderheit der Bürger gewünscht.

Weiterhin wurde kein offener Wettbewerb durchgeführt, zu dem alle Architekten und Landschaftsplaner zugelassen waren. Stattdessen wurde ein beschränktes Werkstattverfahren veranstaltet, zu dem nur sieben Teams eingeladen wurden. Die Auswahl dieser Teams erfolgte nicht durch die Bürger, sondern in einem intransparenten Verfahren durch ein von der Stadtverwaltung eingesetztes Auswahlgremium.

Die Entscheidung über die Siegerentwürfe und weitere Empfehlungen erfolgte wiederum nicht durch die Bürger, sondern durch ein Gutachtergremium. Dieses Gremium wurde in einem intransparenten Verfahren durch die Stadtverwaltung berufen.

Das Ergebnis war ein Werkstattverfahren, bei dem der Auslobungstext, die eingeladenen Teams und das Gutachtergremium durch die Verwaltung bestimmt wurden. Dennoch haben drei der eingeladenen Teams

- WES GmbH, Landschaftsarchitektur Berlin mit Hermann Krafft mit scheuven + wachten, Architekten, Dortmund;
- kleyer.koblitz.letzel.freivogel gesellschaft von architekten mit geskes.hack Landschaftsarchitekten, Berlin;
- Machleidt GmbH – Städtebau Stadtplanung mit ATELIER LOIDL Landschaftsarchitekten, Berlin

Varianten vorgelegt, die einen Erhalt des Hotels "Mercure" vorsahen. Trotzdem hat das von der Verwaltung eingesetzte Gutachtergremium den von der Verwaltung gewünschten Abriss des Hotels "Mercure" empfohlen. Die Meinung der Bürger wurde durch diese Empfehlung allerdings in ihr Gegenteil verkehrt.

Potsdamer Mitte neu denken



6 Der Abriss des Hotels "Mercure" findet keine Mehrheit in der Potsdamer Bevölkerung

Alle bisherigen Umfragen und Abstimmungen deuten darauf hin, dass nur eine kleine Minderheit der Potsdamer Bürger den Abriss des Hotels "Mercure" wünscht. Im Rahmen der Bürgerumfrage 2014 wurde deutlich, dass das Hotel "Mercure" nur von einem Prozent der Befragten als Problem betrachtet wird. Während der Abstimmung zum Bürgerhaushalt 2015/2016 erreichte die Forderung "Kein Kauf und Abriss des Hotels Mercure" den dritten Platz. Diese Forderung hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss 14/SVV/1059 vom 04. März 2015 "Bürgerhaushalt 2015/16 'TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger' - Nr. 2 Kein Kauf und Abriss des Hotels Mercure" bestätigt. Danach sollen keine Steuergelder zum Ankauf des Mercure-Hotels verwendet werden, um es abzureißen.

Nach ihrem am 02.04.2014 gefassten Beschluss zur Refinanzierung der Umsetzung der Schulentwicklungsplanung 2014 bis 2020 (Vorlage 14/SVV/0063) wird die Stadtverordnetenversammlung am Ziel der Wiedergewinnung der historischen Mitte und der Annäherung an den historischen Stadtgrundriss festhalten, aber weder für den Erwerb noch den Abriss des Hotel "Mercure" öffentliche Mittel und Mittel des Sanierungsträgers einsetzen.

Im Januar 2015 sprachen sich bei einer Online-Abstimmung der "Märkischen Allgemeinen" 86 Prozent gegen den Abriss des Hotels aus. Diese Fakten machen deutlich: Die Forderung nach einem Ankauf und Abriss des Hotels "Mercure" hat keine Mehrheit in der Potsdamer Stadtgesellschaft.

7 Die Wiederstellung der historischen Qualitäten des Lustgartens ist unrealistisch

Der Lustgarten war im Todesjahr König Friedrichs I. 1713 zweifellos ein attraktiver Barockgarten. Eine wichtige Attraktion war die Öffnung des Gartens zur Havel und zum Templiner See. Er bildete ein wichtiges Element innerhalb der barocken Sichtachse vom Potsdamer Stadtschloss zum Schloss Caputh. Heute ist dieser Zustand allerdings nicht mehr rekonstruierbar. Vor allem vier Faktoren sorgen dafür, dass der barocke Lustgarten für immer verloren ist:

- Die Zerstörung des barocken Lustgartens begann schon nach der Thronbesteigung des Königs Friedrich Wilhelm I. 1713. Der sogenannte "Soldatenkönig" gestaltete den Lustgarten zu einem Exerzierplatz um, die Gartenpavillons wurden als Pulvermagazine genutzt. Aufgrund seiner langen Zerstörungsgeschichte sind heute viele Elemente des barocken Gartens nicht mehr nachweisbar.
- Ein weiterer Einschnitt war der Bau der Bahnlinie von Potsdam nach Magdeburg 1846. Diese Bahntrasse, die mitten durch den Lustgarten geführt wurde, stellte einen massiven Eingriff in die Gestaltung des Gartens dar. Der südliche Teil wurde vom übrigen Garten abgetrennt, die wichtige Sichtachse Stadtschloss – Schloss Caputh wurde versperrt. Außerdem ging die Öffnung des Gartens zur Havel verloren.
- 1914 wurde auf dem südlichen Teil des Lustgartens die Kleingartenanlage "Hinzenberg" angelegt.

Potsdamer Mitte neu denken



- Einen weiteren Einschnitt stellte 1975 der Umbau der Breiten Straße (damals Wilhelm-Külz-Straße) zur Hauptverkehrsstraße dar. Durch diese Straße wurde der Lustgarten nunmehr durch zwei Verkehrsstrassen, die Eisenbahn und die Breite Straße, quasi in die Zange genommen.

Die Wiederherstellung des barocken Lustgartens und der historischen Sichtachsen zwischen dem Stadtschloss, dem Templiner See und dem Schloss Caputh ist aufgrund dieser langjährigen Verstümmelungsgeschichte kaum möglich. Sie könnte nur um den Preis massiver Eingriffe realisiert werden:

- die Beseitigung der Eisenbahntrasse,
- die Beseitigung der Fahrbahnen der Breiten Straße sowie
- die Beseitigung der Kleingartenanlage "Hinzenberg".

Vor allem die Beseitigung der Eisenbahntrasse ist völlig unrealistisch. Aber auch die Breite Straße wird aufgrund des Fehlens von Alternativtrassen langfristig eine Hauptstraße bleiben. Deshalb ist das Ziel einer Wiederherstellung des barocken Lustgartens nicht realisierbar. Es eignet sich daher kaum als Leitbild für die Weiterentwicklung des Gartens.

8 Der aktuelle Entwurf des Masterplanes weist zahlreiche Schwachpunkte auf.

Der aktuelle Entwurf des Masterplanes für den Lustgarten weist zahlreiche Unklarheiten und Schwachpunkte auf:

- Südlich der Breiten Straße ist eine "bauliche bzw. grüne Kante" geplant. Es wird nicht klar definiert, ob hier Gebäude vorgesehen sind und wie groß diese Gebäude sein sollen. Es droht eine riegelartige Bebauung unbekannter Höhe, die die noch vorhandene historische Verknüpfung zwischen dem Marstall und dem Lustgarten, auch Blickbeziehungen zum Brauhausberg stören würde.
- Am südlichen Rand des Lustgartens sind zwei Neubauten mit den Funktionen "Gastronomie / Kultur" vorgesehen. Auch in diesem Fall wird nicht dargestellt, wie hoch diese Gebäude ausfallen sollen. Außerdem ist fraglich, ob eine gastronomische Nutzung an diesem wenig attraktiven Standort funktioniert.
- Inmitten des östlichen Baumhaines ist ein weiteres Gebäude mit der Funktion "Gastronomie" vorgesehen. Auch hier ist unklar, wie groß dieses Gebäude ausfallen soll.
- Die anstelle des Hotels "Mercure" geplante Wiese hätte eine geringe Aufenthaltsqualität. Vor allem die direkte Nachbarschaft zur stark frequentierten Breiten Straße würde die Nutzbarkeit dieser Wiese stark einschränken. Zudem befinden sich mit der Freundschaftsinsel in unmittelbarer Nähe Rasenflächen, die wesentlich attraktiver als die geplante Wiese sind. Daher besteht die Gefahr, dass mit Millionensummen eine wenig genutzte Freifläche geschaffen wird.

Potsdamer Mitte neu denken



9 Fazit

Die Beschlussvorlage 16/SVV/0053 "Sanierungsgebiet 'Potsdamer Mitte', Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich Neuer Lustgarten im Ergebnis der Planungswerkstatt und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan SAN-P 14 'Lustgarten' " wäre mit gravierenden Nachteilen für die Landeshauptstadt Potsdam verbunden.

- Der Stadt drohen massive finanzielle Belastungen durch Entschädigungs- und Übernahmeforderungen.
- Der Stadt drohen juristische Niederlagen bei einer eventuellen Abrissklage.
- Der Stadt drohen Einbußen im Tourismus durch den Wegfall des einzigen großen Hotels in der Innenstadt.
- Der Stadt droht weiterer Verlust von Vertrauen in Beteiligung, wenn die Voten aus dem Lustgardentialog und Bürgerhaushalt derart übergangen werden.

Daher sollte die Beschlussvorlage abgelehnt werden. Nötig sind stattdessen konstruktive Konzepte für eine Weiterentwicklung und Aufwertung des Gebäudes und der umgebenden Bereiche des Lustgartens. Mit diesem Ziel sollten Gespräche mit dem Eigentümer, dem Betreiber und der interessierten Öffentlichkeit geführt werden.



Foto: © Potsdamer Mitte neu denken

Ausfertigung

Az.: 7 K 1599/12



VERWALTUNGSGERICHT DRESDEN

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In der Verwaltungsrechtssache

der Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Grüner Str. 2, 01069 Dresden

- Klägerin -

gegen

die

- Beklagte -

wegen

Erfüllung eines städtebaulichen Vertrages (Hotel am T.)

hat die 7. Kammer des Verwaltungsgerichts Dresden durch die Präsidentin des Verwaltungsgerichts Dahlke-Piel, den Richter am Verwaltungsgericht Wefer, die Richterin am Verwaltungsgericht Burtin sowie durch die ehrenamtlichen Richter Reichel und Richter

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 11.2.2014

für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

3. Das Urteil ist im Kostenpunkt gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt von der Beklagten den Abriss des Gebäudes auf dem Flurstück 9. /7 der Gemarkung Dresden-Altstadt I, T. 12, Dresden in Erfüllung eines im Jahr 1993 geschlossenen Vertrages.

Das Gebäude wurde ebenso wie das benachbarte, im Jahr 2005 abgerissene Gebäude T. 14 Anfang der 60-er Jahre auf der Grundlage eines Beschlusses des damaligen Politbüros am Altstädter Brückenkopf als Hochhausscheibe mit 12 Geschossen errichtet. Im Mai 1964 wurde darin das Hotel „Dresden-T. “ eröffnet. Wegen der Beeinträchtigung der Aussicht von der Brühlschen Terrasse elbaufwärts wurden die Gebäude bereits damals kritisiert.

Unmittelbar nach der Wiedervereinigung wurde die Diskussion um die städtebauliche Wirkung der Gebäude von der Klägerin aufgenommen mit dem Ziel, die ursprünglichen Blickbeziehungen wieder herzustellen. Verfügungsbefugt für das streitgegenständliche Grundstück war die Treuhandanstalt, Eigentümer des benachbarten Grundstücks war die N. W. Dresden GmbH (nachfolgend: Wohnungsbaugesellschaft). Die Beklagte firmierte damals unter dem Namen Rheinbau Entwicklungsgesellschaft mbH und bemühte sich neben anderen Bewerbern um den Erwerb des Grundstücks T. 12. Die Klägerin trat mit den potentiellen Käufern sowie der Treuhand in Kontakt und bat letztere, darauf zu achten, dass der Erwerber zum Abriss des Gebäudes bereit sei und sich auf eine nur interimswise Nutzung der Immobilie einrichte.

Mit Vertrag vom 30.10.1991 erwarb eine Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (GbR) bestehend aus der Beklagten, zwischenzeitlich die R. Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, sowie der I. GmbH (nachfolgend: Gesellschaft) das Grundstück mit dem darauf befindlichen Hotelbetrieb für einen Kaufpreis von 12 Mio. DM mit der Verpflichtung, in dem Kaufobjekt einen dem Fremdenverkehr gewidmeten hotelähnlichen Betrieb zu führen sowie die bestehenden Arbeitsverhältnisse zu übernehmen und zu sichern. Eine Befristung der Nutzung des Gebäudes oder eine Verpflichtung zum Abbruch enthielt der Vertrag nicht.

Die Klägerin nahm mit der Gesellschaft Verhandlungen über einen Abriss des Hotelgebäudes auf. Die Grundstücksverwaltungsgesellschaft am T. GbR, vertreten durch die Beklagte, beantragte eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Eingangshalle, einer Nottreppe und zum Einbau eines 2-Personenaufzuges, wie vom Bauaufsichtsamt zur Fortführung des Hotelbetriebes gefordert, sowie zur Errichtung eines Frühstücksraumes. Mit Bescheid vom 10.2.1993 erhielt sie eine Teil-Baugenehmigung betreffend die Eingangshalle, die Nottreppe und den Aufzug mit einer Befristung bis zum 31.12.2003 wegen des bereits aufgestellten Bebauungsplans Altstadt I - Nr. 11 Pirnaische Vorstadt. Das Hotel wurde im April 1993 wiedereröffnet. Es verfügte damals über 189 Zimmer und 5 Business-Suiten. Mit Bescheid vom 15.6.1993 folgte die Genehmigung des Frühstückspavillons, ebenfalls befristet bis zum 31.12.2003. Derzeit verfügt das Hotel über 196 Zimmer mit ca. 400 Betten.

Am 26.7.1993 schlossen die Klägerin, die W. und die Gesellschaft, die im Vertrag R. genannt wurde, einen notariellen Vertrag mit u.a diesem Inhalt:

„Präambel

R. wird Eigentümerin des im Zentrum Dresdens im Uferbereich der Elbe gelegenen Grundstücks T. 12 (...).

R. hat im Kaufvertrag die Verpflichtung übernommen, in dem Kaufobjekt einen dem Fremdenverkehr gewidmeten Betrieb zu führen. (...) Darüberhinaus hat R. die Verpflichtung übernommen, unter Wahrung des sozialen Besitzstandes alle Mitarbeiter und Auszubildende, die in dem verkauften Hotelbetrieb auf dem vorstehend bezeichneten Grundstück beschäftigt waren, gemäß § 613 a BGB zu übernehmen.

Das Grundstück ist mit einem 12-geschossigen (...) als Gebäudescheibe ausgebildeten Hochhaus bebaut. Es soll als Hotel genutzt werden. (...) Das südöstlich angrenzende, im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft stehende Grundstück T. 14 weist eine gleiche Hochhausscheibe mit Wohnnutzung auf.

Diese beiden Gebäudescheiben treten östlich neben der historischen Altstadt Dresdens mit ihrer denkmalgeschützten Silhouette und ihren bedeutenden Bauwerken beherrschend in das Erscheinungsbild der Stadt. Stadtgestalterische Belange gebieten es, an dieser Stelle die abriegelnde Hochhausbebauung nicht auf Dauer bestehen zu lassen, sie vielmehr durch eine für die Stadtgestalt Dresdens verträgliche Bebauung zu ersetzen.

R. zeigt Verständnis für das Bestreben der Stadt. Sie erklärt, daß aus ihrer Sicht keine Nachteile entstehen sollen.

§ 1

R. verpflichtet sich, das Gebäude T. 12 alsbald nach Inkrafttreten eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, der eine

Neubebauung entsprechend den in der Präambel festgelegten Zielvorstellungen möglich macht, frühestens jedoch 10 Jahre nach Wiedereröffnung des Hotelbetriebes in dem bestehenden Gebäude T. 12, abzurechnen und entsprechend den Festsetzungen des jeweiligen Plans zu bebauen.

§ 2

(1) Sofern der Bebauungsplan bzw. der Vorhabens- und Erschließungsplan für das Grundstück T. 12 keine im Vergleich zur gegenwärtigen Nutzung wirtschaftlich gleichwertige Nutzungsmöglichkeit festsetzt, wird der R. das Grundstück T. 14 zum Verkehrswert veräußert. Für den zum Zeitpunkt der Veräußerung zu ermittelnden Verkehrswert sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplanes maßgebend.

(2) Wird zwischen der R. und Stadt ein Einvernehmen über die wirtschaftliche Vergleichbarkeit der Nutzungen und/oder den Verkehrswert nicht erzielt, so wird hierüber durch Sachverständigengutachten entschieden, und zwar in der Weise, daß der Präsident der Industrie- und Handelskammer Dresden gebeten wird, einen Sachverständigen zu benennen. (...)

(3) Soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. des Vorhabens- und Erschließungsplanes oder aufgrund sonstiger Planungsabsichten der Stadt Teile des Grundstücks T. 14 entweder für die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 123 BauGB oder für andere allgemeine Bedarfe benötigt werden, beschränkt sich die (...) Veräußerung an R. auf den Teil des Grundstücks T. 14, der von vorgenannten Vorhaben nicht erfaßt wird.

(4) Der Abbruch der Gebäude T. 12 und 14 durch die R. braucht bei Maßgeblichkeit des § 2 Abs. (1) erst zu dem Zeitpunkt zu erfolgen, in dem das Gebäude T. 14 frei von Nutzungsverhältnissen ist. Darauf wirken beide Parteien hin. Die Abbruchkosten werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach Abs. 1 bzw. Abs. 2 für das Grundstück T. 14 berücksichtigt.

§ 3

(1) Die vorstehenden Vertragsvereinbarungen sind nach übereinstimmender Überzeugung der Parteien unter Berücksichtigung der gegenwärtigen allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere im Hinblick auf die vereinbarte Mindestnutzungszeit des Hotels auf dem Grundstück T. 12 nach dessen Wiedereröffnung ausgewogen und gestatten R. eine Amortisation der Anschaffungskosten und aller erforderlichen Investitionen bis zur Wiedereröffnung des Hotels.

(...).“

Bei dem Notartermin ließen sich die Klägerin sowie die Wohnungsbaugesellschaft durch den Bürovorsteher des Notars, handelnd kraft nachzureichender Genehmigung vertreten. Auf der Beklagtenseite war Herr Dr. Ing. E. J. T. anwesend, der als zur alleiniger Vertretung berechtigter Geschäftsführer der R. Verwaltungsgesellschaft mbH für diese sowie in deren Eigenschaft als alleinige persönlich haftende und geschäftsführende Gesellschafterin

der R. Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG sowie als zur alleinigen Vertretung berechtigter Geschäftsführer der zwischenzeitlich erloschenen I. GmbH handelte.

Die Beklagte wies die Klägerin mit Schreiben vom 13.10.1993 auf die fehlende Genehmigung hin und forderte sie auf, eine Erklärung zu veranlassen. Diese erwiderte mit Schreiben vom 24.11.1993, die Wohnungsbaugesellschaft weigere sich, den Vertrag zu genehmigen. Man bemühe sich, ihn wirksam werden zu lassen. Mit Schreiben vom 12.8.1994 genehmigten die Klägerin vertreten durch den Oberbürgermeister sowie die beiden Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft den Vertrag.

Am 13.12.1994 änderte die R. Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG ihren Namen in Grundbesitzgesellschaft Am T. GmbH & Co. KG.

Nachdem die Klägerin zwei städtebauliche Ideenwettbewerbe hatte durchführen lassen, beschloss sie am 27.4.2006 den Bebauungsplan Nr. 85, Dresden-Altstadt I, Nr. 11, Pirnaische Vorstadt/T. und machte ihn nach Ausfertigung am 18.5.2006 im Dresdner Amtsblatt bekannt. Dieser Bebauungsplan sieht für das streitgegenständliche Grundstück keine Hotelnutzung mehr vor. Für einen Teil der Fläche wird als Nutzungsart Straßenverkehrsfläche festgelegt - dorthin soll die Steinstraße verlegt werden -, die restliche Fläche liegt innerhalb eines flurstücksübergreifenden Bereichs, für das als besonderer Nutzungszweck eine kulturelle Einrichtung vorgesehen ist. Das südlich und östlich angrenzende Grundstück T. 14, Flurstück Nr. 9. /11, ist teilweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Straßenverkehrsfläche, als Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigem sowie als Stadtplatz vorgesehen. Ein südöstlicher Teil des Grundstücks liegt in einem flurstücksübergreifenden Kerngebiet, dem MK 1, in dem eine Bebauung von der Gebietsgrenze bis zur innerhalb liegenden Baugrenze mit einer Traufhöhe von 132 m über NHN und einer Geschossflächenzahl von 3 vorgesehen ist.

Seit dem Jahr 2007 führen die Beteiligten Gespräche über die Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrages und die daraus resultierenden Pflichten. Die Beklagte verzichtete mit Schreiben vom 10.12.2010 auf die Einrede der Verjährung bis zum 31.12.2011.

Die Klägerin hat am 21.12.2011 Klage erhoben. Sie trägt vor, der Vertrag sei wirksam und die vertraglichen Voraussetzungen für die darin festgelegte Abbruchverpflichtung der Beklagten erfüllt.

Die späte Genehmigung des Vertrages sei unschädlich, da § 177 Abs. 2 BGB auf notarielle Verträge keine Anwendung finde. Im Übrigen fehle es an einer entsprechenden, wirksamen Aufforderung seitens der Gesellschaft. Das Schreiben der Beklagten vom 13.10.1993 genüge hierfür nicht. Ein Hinweis auf die Gesellschaft Bürgerlichen Rechts, deren Rechtsfähigkeit der Bundesgerichtshof im Übrigen erst im Jahr 2001 anerkannt habe, oder auf die andere Gesellschafterin enthalte es nicht. Auch werde mit Nichtwissen bestritten, dass eine solche Aufforderung gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft ergangen sei. Der Vertrag sei sowohl vom Notar als auch der Beklagten für wirksam erachtet worden und wäre daher in jedem Fall als nach § 62 VwVfG i. V. m. § 141 Abs. 1 BGB von der Beklagten bestätigt anzusehen. Die Unwirksamkeit sei erstmals im Jahr 2007, somit 14 Jahre nach Vertragsschluss geltend gemacht worden.

Die Voraussetzungen für den Abbruch lägen vor, da der Bebauungsplan in Kraft getreten sei. Die Klägerin habe allen damaligen Erwerbern erklärt, dass das streitgegenständliche Gebäude keinen dauerhaften Bestand haben könne. Mit dem Bebauungsplan sei für das Gebiet östlich des Hotelgrundstücks, in dem überwiegend Wohngebäude stünden, ein Kerngebiet festgelegt worden, in dem sogar eine Vergnügungsstätte zulässig sei. Es sei davon ausgegangen worden, dass dieses Gebiet auf die Initialzündung der Beklagten hin entwickelt und projiziert würde. Die übrigen Grundstücke würden der Klägerin gehören. Sie versuche noch immer, eine städtebaulich sowie für die Beklagte verträgliche Lösung des Problems zu finden, wie die in Auftrag gegebene städtebauliche Studie vom 31.8.2010 belege.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages vom 26.7.1993 (Urkunde Nr. 139/1993 des Notars Dr. Georg Hofmann, Duisburg) das Gebäude unter der Adresse T. 12, 01069 Dresden, belegen auf dem Flurstück 9. /7, Gemarkung Dresden-Altstadt I, abzubrechen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung trägt sie im Wesentlichen vor, der Vertrag sei bereits aufgrund der fehlenden Genehmigung der Klägerin unwirksam. Die Klägerin sei von ihrem Vertragspartner mit Schreiben vom 13.10.1993 zur Genehmigung aufgefordert worden. Dabei habe die R. Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG die Gesellschaft wirksam vertreten, da sie zur Geschäftsführung befugt gewesen sei. Im Übrigen seien beide Gesellschaften jeweils

durch denselben Gesellschafter vertreten worden, wie dies bereits bei Vertragsschluss erfolgt sei. § 141 Abs. 1 BGB sei nicht anwendbar, da keine der Parteien an der Wirksamkeit des Vertrages gezweifelt habe.

Der Vertrag sei darüber hinaus nichtig, weil der Abrissverpflichtung keine angemessene Gegenleistung gegenüber stehe.

Schließlich lägen die vertraglichen Voraussetzungen der Abrissverpflichtung nicht vor. Der Bebauungsplan sehe entgegen § 1 i. V. m. den in der Präambel aufgestellten Zielvorstellungen keine Hotelnutzung für das Grundstück mehr vor. Soweit § 2 Regelungen für eine nicht gleichwertige Nutzung vorsehe, habe sich dies immer auf die Geschosszahl bezogen, nicht aber die Hotelnutzung an sich. Eine wirtschaftlich gleichwertige Nutzung sei weder im Hinblick auf das Grundstück der Beklagten noch das Nachbargrundstück möglich. Das Hotel verfüge über knapp 200 Zimmer mit ca. 400 Betten. Auf dem Nachbargrundstück könnten nicht einmal 100 Zimmer gebaut werden.

Der Rechtsstreit ist mit Beschluss der Kammer vom 24.8.2012 unter dem Aktenzeichen 7 K 1933/11 an das Landgericht Dresden verwiesen worden. Diesen Beschluss hat das Sächsische Obergericht mit Beschluss vom 12.11.2012 - 1 E 97/12 - auf die Beschwerde der Klägerin hin aufgehoben, da es sich bei dem streitgegenständlichen Vertrag um einen städtebaulichen gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG in der damals geltenden Fassung vom 28.4.1993 (heute § 11 BauGB) handele. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte sowie die zum Verfahren beigezogenen Verwaltungsvorgänge verwiesen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren.

Entscheidungsgründe

Die Klage hat keinen Erfolg. Sie ist als allgemeine Leistungsklage zulässig, aber nicht begründet. Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf Abbruch des Gebäudes T. 12 in Dresden gegenüber der Beklagten nicht zu.

Als Rechtsgrundlage einer entsprechenden Verpflichtung der Beklagten kommt allein der Vertrag vom 26.7.1993 in Betracht. Dieser ist ungeachtet formeller Fehler bereits wegen fehlender Bestimmtheit unwirksam (1.). Im Übrigen ist er wegen Unangemessenheit der in ihm festgelegten Gegenleistungspflicht der Gesellschaft als nichtig anzusehen (2.). Schließlich liegen auch die vertraglichen Voraussetzungen für eine Abbruchverpflichtung nicht vor (3.).

1. Bei dem von den Beteiligten im Juli 1993 geschlossen notariellen Vertrag handelt es sich um einen städtebaulichen gemäß § 6 des damals geltenden Baugesetzbuch-MaßnahmenG (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 12.11.2012 - 1 E 97/12 -). Gleichzeitig stellt er einen sog. hinkenden subordinationsrechtlichen Austauschvertrag dar, bei dem nur die vom Bürger zu erbringende Hauptleistungspflicht im Vertrag geregelt wird, die jedoch davon abhängt, dass die Behörde bestimmte Maßnahmen ergreift oder Regelungen erlässt (vgl. (Kopp/Ramsauer, VwVfG, 13.Aufl., § 54 Rn. 8, § 56 Rn.1). So setzt die in § 1 des Vertrages vereinbarte Verpflichtung der Gesellschaft zum Abbruch des Gebäudes T. 12 das Inkrafttreten eines bestimmten Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes voraus, der das streitgegenständliche Grundstück erfasst. Auf einen solchen Vertrag sind neben § 6 BauGB-MaßnahmenG über den damals geltenden § 1 SächsVwVfG die §§ 54 ff. VwVfG entsprechend anwendbar.

Ungeachtet der Frage, ob der streitgegenständliche Vertrag bereits nach § 177 Abs. 2 Satz 2 BGB wegen einer nicht rechtzeitigen Genehmigung seitens der Klägerin unwirksam geworden ist, ist er bereits deshalb nichtig, weil die in ihm geregelte Gegenleistungspflicht der Gesellschaft nicht hinreichend bestimmt ist (§ 59 Abs. 2 Nr. 1, § 44 Abs. 1, § 37 Abs. 1 VwVfG). Dies betrifft sowohl die Regelung in § 1 als auch die Bestimmungen in § 2 des Vertrages.

Nach § 1 ist die Gesellschaft „alsbald“ nach Inkrafttreten eines Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes, der eine Neubebauung entsprechend den in der Präambel festgelegten Zielvorstellungen möglich macht, frühestens jedoch 10 Jahre nach Wiedereröffnung des Hotels verpflichtet, das Gebäude abzureißen und das Grundstück entsprechend den Festsetzungen zu bebauen. Zweifel an der Bestimmtheit dieser Regelung ergeben sich bereits im Hinblick darauf, welchen Anforderungen ein entsprechender Plan der Klägerin genügen muss. Hat er nur die stadtgestalterische Zielvorstellung der Klägerin oder auch die wirtschaftliche der Gesellschaft zu erfüllen? Worin genau bestehen diese Zielvorstellungen? Wann liegt eine für die Stadtgestalt Dresdens verträgliche Bebauung vor

und wann entstehen der Gesellschaft dadurch keine Nachteile? Ob die Voraussetzungen der Abbruchverpflichtung in sachlicher Hinsicht hinreichend bestimmt sind, kann jedoch dahingestellt bleiben, da schon unklar ist, zu welchem Zeitpunkt die Gesellschaft zum Abriss des Gebäudes sowie zur Neubebauung des Grundstücks verpflichtet sein soll. Der im Vertrag - neben einer Mindestfrist von 10 Jahren nach der Wiedereröffnung des Hotels - verwandte unbestimmte Rechtsbegriff „alsbald“ wird nicht näher umschrieben und lässt sich auch nicht anhand sonstiger Umstände weiter auslegen.

Auch die Festlegungen in § 2 des Vertrages verstoßen gegen das Gebot der Bestimmtheit. Dies betrifft die in Absatz 2 enthaltene Formulierung „und/oder“ sowie die Frage, wann die in Absatz 1 vorausgesetzte fehlende wirtschaftlich gleichwertige Nutzungsmöglichkeit des streitgegenständlichen Grundstücks im Vergleich zu der zu diesem Zeitpunkt ausgeübten Nutzung vorliegt. Nähere Regelungen hierzu fehlen. Insoweit ist auch nicht ersichtlich, wie hierzu ein - wie in Absatz 2 für den Fall eines Dissenses der Beteiligten vorgesehenes - Sachverständigengutachten eingeholt werden könnte, ohne dass die Parteien sich nachträglich noch auf bestimmte Kriterien einigen. Die in einem städtebaulichen Vertrag geregelten Leistungspflichten müssen jedoch von sich heraus verständlich sein. Ihr Inhalt darf nicht davon abhängen, dass die Beteiligten sich erst im nachhinein hierüber verständigen.

Das Fehlen einer zeitlichen Bestimmung für die Abbruch- und Neubebauungspflicht sowie die Unklarheiten im Hinblick auf die wirtschaftliche Gleichwertigkeit der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks T. 12 stellen schwere und offensichtliche Mängel des Vertrages dar, der bereits aus diesem Grund keine Rechtswirksamkeit erlangt.

2. Selbst wenn der Vertrag trotz der aufgezeigten Unklarheiten für wirksam erachtet würde, wäre er wegen fehlender Angemessenheit der für die Gesellschaft vereinbarten Gegenleistungspflicht als nichtig anzusehen (§ 59 Abs. 2 Nr. 4, § 56 Abs. 1 Satz 2 VwVfG; vgl. auch den damals geltenden § 6 Abs. 3 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG, heute § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Das Gebot der Angemessenheit verlangt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung des Vertragspartners der Behörde nicht außer Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Wert der von der Behörde zu erbringenden Leistung stehen darf und dass auch sonst keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass die Gegenleistung eine unzumutbare Belastung bedeutet (vgl. BVerwG zu dem insoweit

gleichlautenden § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB, Urt. v. 25.11.2005 - 4 C 15/04 - juris Rn. 22 m.w.N., Urt. v. 6.7.1973 - 4 C 22.72 - BVerwGE 42, 331 [345]).

Diesen Anforderungen entspricht die vertragliche Vereinbarung aus dem Jahr 1993 nicht. Nach § 1 ist die Gesellschaft bei Inkrafttreten eines Bebauungsplans verpflichtet, das Hotelgebäude abzureißen und das Grundstück T. 12 entsprechend den Festsetzungen des Plans zu bebauen. Diese Verpflichtung bedeutet für die Gesellschaft, dass sie die Kosten der entsprechenden Baumaßnahmen und den Verlust der in dieser Zeit ausbleibenden Betriebseinnahmen zu tragen hat, ohne dass ein entsprechender Ausgleich oder Vorteil vorgesehen ist. Nach den in der Präambel festgelegten Zielvorstellungen - Beseitigung der abriegelnden Hochhausbebauung und stadtverträgliche Nutzung - ist im für die Gesellschaft günstigsten Fall auf dem Grundstück eine Hotel- oder vergleichbare Nutzung zulässig, allerdings nicht mehr im gleichen Maße, so dass ein entsprechender Betrieb nicht im gleichen Umfang weitergeführt werden kann. Vor dem Hintergrund, dass die Klägerin einen für das Grundstück T. 12 allenfalls nachteiligen Bebauungsplan in Aussicht stellt, ist die Gegenleistungspflicht der Gesellschaft, auch wenn sie frühestens 10 Jahre nach der Hoteleröffnung entstehen kann, unangemessen. Dies gilt umso mehr, als es sich bei dem Betrieb um eine vom Bauaufsichtsamt mit Schreiben vom 1.4.1992 bestätigte Nutzung handelt und der Bestandschutz insbesondere nicht wegen der für einzelne Bauteile befristeten Baugenehmigungen entfallen ist.

Eine andere Beurteilung ist auch nicht im Hinblick auf die in § 2 getroffenen Bestimmungen gerechtfertigt. Diese sehen vor, dass die Gesellschaft bei einer nicht wirtschaftlich gleichwertigen Nutzungsmöglichkeit des Hotelgrundstückes das angrenzende Grundstück T. 14 erwirbt - soweit die Fläche dort nicht für Erschließungsanlagen oder andere allgemeine Bedarfe in dem Plan festgesetzt sind oder von der Klägerin in Anspruch genommen werden sollen (Absatz 3) - allerdings zum Verkehrswert (Absatz 1); lediglich die Abbruchkosten können hierauf angerechnet werden (Absatz 4). Damit ist im Gegenzug für die mit Inkrafttreten eines Bebauungsplanes verbundenen nachteiligen Folgen hinsichtlich des Hotelgrundstücks nur der Erwerb eines anderen Grundstücks zum Verkehrswert vorgesehen. Diese Regelung ist nicht geeignet, eine Angemessenheit der Gegenleistung des Hotel- und Grundstückseigentümers herzustellen, selbst wenn auf der zum Erwerb vorgesehenen Fläche eine wirtschaftlich gleichwertige Nutzung möglich wäre. Die Klägerin verpflichtet sich allein zum Verkauf der von ihr nicht benötigten Grundstücksfläche und das Tragen von Abbruchkosten. Demgegenüber hat ihr Vertragspartner einen laufenden Betrieb einzustellen, das Gebäude abzureißen und - neben einer möglichen Entwertung des

Hotelgrundstückes sowie der notwendigen Errichtung eines neuen Gebäudes - ein Grundstück zum Verkehrswert zu erwerben. Worin bei dieser Vertragsgestaltung ein die Nachteile aufwiegender Vorteil für die Gesellschaft liegen könnte, ist nicht ersichtlich. Welche Möglichkeiten es außerhalb der vertraglichen Bestimmungen geben könnte, um eine sowohl den Interessen der Klägerin dienende als auch für die Beklagte angemessene Lösung zu finden, hat das Gericht hier nicht zu betrachten.

3. Die Wirksamkeit des Vertrages unterstellt, ist die Klage weiter deshalb unbegründet, weil die vertraglichen Voraussetzungen für den Abbruch des Gebäudes nicht vorliegen.

Der von der Klägerin in Kraft gesetzte Bebauungsplan bietet der Gesellschaft auch bei Erwerb des Nachbargrundstückes T. 14 keine wirtschaftlich gleichwertige Nutzungsmöglichkeit im Sinne des § 2 Abs. 1. Dies ergibt sich aus den Planfestsetzungen und wird in der städtebaulichen Studie vom 31.8.2010 bestätigt. Danach kann auf der nach Abzug der für Gemeinbedarf und Erschließungsanlagen verbleibenden Grundstücksfläche noch nicht einmal ein Hotel mit 200 Betten errichtet werden. Demgegenüber verfügt das streitgegenständliche Hotel über 196 Zimmer mit doppelt so vielen Betten.

Ob die anderen in der Studie genannten Varianten eine wirtschaftlich vergleichbare Nutzung erlauben, bedarf keiner Entscheidung. Sie können zur Beurteilung, ob die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 vorliegen, nicht herangezogen werden, da sie nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen (Varianten 2, 3a und 3b). Ebenso wenig ist es für dieses Verfahren maßgeblich, inwieweit eine wirtschaftlich gleichwertige Nutzungsmöglichkeit auf einem anderen als dem Grundstück T. 14 möglich wäre.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 167 Abs. 1 und 2 VwGO i. V. m. § 709 ZPO.

Gründe für eine Zulassung der Berufung (§ 124a, § 124 Abs. 2 Nr. 3 oder 4 VwGO) bestehen nicht.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann Antrag auf Zulassung der Berufung durch das Sächsische Obergericht gestellt werden.

Der Antrag ist beim Verwaltungsgericht Dresden innerhalb von einem Monat nach Zustellung des vollständigen Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung zu stellen. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der SächsERVerkVO einzureichen.

Vor dem Sächsischen Obergerverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten - außer im Prozesskostenhilfefverfahren - durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen (§ 67 Abs. 4 und 5 Verwaltungsgerichtsordnung, §§ 3 und 5 Einführungsgesetz zum Rechtsdienstleistungsgesetz). Dies gilt bereits für die Stellung des Antrags auf Zulassung der Berufung beim Verwaltungsgericht Dresden.

Anschriften des Verwaltungsgerichts Dresden:

Hausanschrift: Verwaltungsgericht Dresden, Hans-Oster-Straße 4, 01099 Dresden

Postanschrift: Verwaltungsgericht Dresden, Postfach 10 08 53, 01078 Dresden

Anschriften des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts:

Hausanschrift: Sächsisches Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen

Postanschrift: Sächsisches Obergerverwaltungsgericht, Postfach 4443, 02634 Bautzen

gez.

Dahlke-Piel

Wefer

Burtin

Ausgefertigt
Dresden,
Verwaltungsgericht Dresden

Noll
Justizobersekretärin

BESCHLUSS

vom 11.2.2014

Der Streitwert wird auf **60.000,00 €** festgesetzt.

Gründe

Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1 GKG i. V. m. § 52 Abs. 1 GKG. Das Gericht bewertet das ideelle Interesse der Klägerin an der eingeklagten Leistung in Anlehnung an Ziffer 9.8.3 des Streitwertkatalogs in der Fassung von Januar 2014 (SächsVBl. 2014, Heft 1, Sonderbeilage) mit 60.000 €.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Beschluss über die Festsetzung des Streitwerts steht den Beteiligten die Beschwerde an das Sächsische Obergericht zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,- € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Streitwertbeschwerde ist beim Verwaltungsgericht Dresden innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder sich das Verfahren anderweitig erledigt hat, schriftlich, in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, kann die Streitwertbeschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Anschriften des Verwaltungsgerichts Dresden:

Hausanschrift: Verwaltungsgericht Dresden, Hans-Oster-Straße 4, 01099 Dresden

Postanschrift: Verwaltungsgericht Dresden, Postfach 10 08 53, 01078 Dresden

gez.
Dahlke-Piel

Wefer

Burtin

Ausgefertigt
Dresden,
Verwaltungsgericht Dresden

Noll

Justizobersekretärin