



Betreff:

öffentlich

Pfingstberghang / Villa Henckel - Lösungsvorschlag zur Vermeidung langjährigen Streits um die öffentliche Zugänglichkeit

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	29.01.2016
	Eingang 922:	29.01.2016

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
10.02.2016		
Gremium		
Hauptausschuss		

Beschlussvorschlag: Der Hauptausschuss möge beschließen:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf eine einvernehmliche Regelung zwischen der MDB, der SPSG und der LHP betreffend die Nutzung der Parkanlage „Pfingstberghang/Villa Henckel“ hinzuwirken. Grundlage soll die in Anlage 2 dargestellte Variante B der Flächenabgrenzung zwischen der öffentlich nutzbaren Parkanlage und den privat nutzbaren Teilen des wiederherzustellenden Gartenparks sein.
2. Der hierfür erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 48 „Am Neuen Garten“ hinsichtlich Abgrenzung und Größenverhältnis zwischen öffentlicher und privater Parkanlage wird zugestimmt.
3. Voraussetzung für die einvernehmliche Regelung ist die im Nießbrauchvertrag zwischen der MDB und der SPSG garantierte Übernahme der Investitionskosten für die Bereinigung und Wiederherstellung der Parkanlage sowie für die Erneuerung der Villa Schlieffen durch die MDB.
4. Hinsichtlich der laufenden Pflege und Erhaltung kann eine Kostenbeteiligung durch die Landeshauptstadt vorgesehen werden, die unter Haushaltsvorbehalt zu stellen ist. Die Kostenbeteiligung darf höchstens dem Aufwandsanteil auf den öffentlich nutzbaren Flächen entsprechen.
5. In der einvernehmlichen Regelung ist vorzusehen, dass bereits während der Arbeiten zur Wiederherstellung in einem möglichst weiten Umfang die Zugänglichkeit der Parkanlage wieder gewährleistet wird.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Mit zunehmendem Stand der Wiederherstellung steigt der Bedarf an Aufwendungen zur Pflege der Anlagen und der Erhaltung der Qualität des wiederhergestellten Gartendenkmals an.
Bei Zugrundelegen einer flächenanteiligen Aufteilung der hierfür geschätzten Kosten wächst damit der Aufwand der seitens der Landeshauptstadt einvernehmlich zu übernehmenden Kosten auf ca. 210.000 € nach heutiger Kalkulationsbasis.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
	1				10	geringe

Begründung:

Aus der Auseinandersetzung, die ihren Ausgangspunkt in dem Abschluss eines Nießbrauchvertrages zwischen der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten und der MDB KG über den wesentliche Teile des historischen Gartenparks der Villa Henckel und der daraufhin erfolgten Absperrung dieser Flächen gegenüber der öffentlichen Zugänglichkeit hatte, ist der Bedarf erwachsen, nach einer Lösung zu suchen, die baldmöglichst die Nutzbarkeit der Fläche für die Öffentlichkeit wiederherstellt und nach Möglichkeit zugleich die Wiederherstellung des Gartendenkmals sowie der Villa Schlieffen sichert, die auch Planungsziel der Landeshauptstadt sind, wie dies der Bebauungsplan 48 „Am Neuen Garten“ seit seinem Inkrafttreten im Jahr 2000 dokumentiert.

Eine knappe Zusammenfassung der Ausgangssituation sowie die Erwägungen, die den Vorschlag zu einer einvernehmlichen Regelung stützen, sind in Anlage 1 zu dieser Vorlage enthalten, die maßgeblichen Darstellungen zu den Flächenabgrenzungen, die Gegenstand unter anderem des Entscheidungsvorschlages sind, sind in Anlage 2 dokumentiert.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Pfingstberghang / Villa Henckel - Einvernehmliche Lösung auf Basis von Variante B

- 1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
- 2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
- 3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
- 4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 551000 Bezeichnung: Öffentliches Grün.
- 5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Ertrag neu	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand neu	0	0	100.000	150.000	210.000	210.000	670.000
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Ergebnishaushalt neu	0	0	-100.000	-150.000	-210.000	-210.000	-670.000
Abweichung zum Planansatz			100.000	150.000	210.000	210.000	670.000

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsbelastung über den Planungszeitraum hinaus bis auf weiteres in der Höhe von insgesamt jährlich 210.000 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. --- Bezeichnung --- gedeckt.

- 8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von _____ Vollzeiteinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
- 9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die anteiligen Kosten für die Pflege und Erhaltung des Gartendenkmals in seinen öffentlich zugänglichen Flächenanteilen entstehen, beruhen auf einer flächenbezogenen Schätzung und sind im Diskussionsprozess um eine einvernehmliche Lösung auch mit den Verantwortlichen der SPSG als der Höhe nach voraussichtlich realistisch beurteilt worden.

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass der Vergleich zu üblichen Pflege- und Unterhaltungslasten öffentlicher Parkanlagen sich schon mit Blick auf die besonderen Anforderungen der Erhaltung eines Gartendenkmals und der hierfür geforderten besonderen Qualitätsmaßstäbe verbietet.

Zusätzlich sind folgende kostenwirksame Erschwernisse zu erwarten:

Der Einsatz von Fahrzeugen ist aufgrund der Wegebreiten und -beschaffenheit stark eingeschränkt, hoher Anteil an Handarbeit insbesondere beim Abtransport von Schnittgut, zum Teil große Hangneigung, Baumpflege im Bestand ausschließlich mit Klettertechnik, sehr lange Wege beim Wässern in Trockenperioden, da keine Wasseranschlüsse auf dem Gelände sind.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Pfingstberghang / Villa Henckel

Entscheidungsvorschlag zu einer einvernehmlichen Auflösung
der Auseinandersetzung um die öffentliche Parkanlage

Ausgangssituation / Veranlassung

Der Gesamtzusammenhang der Villa Henckel und ihres historischen Gartenparks ist – nach bereits langjähriger Vernachlässigung – in der Folge des Zweiten Weltkriegs aufgebrochen worden. Während weite Teile des hängigen Geländes in die Absperrungen des russisch besetzten „KGB-Städtchens“ einbezogen waren, wurde die Villa in der Folgezeit mit ihrem unmittelbar umgebenden Flächen einer sozialen Nutzung zugeführt. Das Gelände um die Villa wurde in erheblichem Umfang durch Aufschüttungen nivelliert, um nutzbare Freiflächen für die Kinderheimfunktion zu schaffen.

Die Aufteilung des Gesamtkomplexes hat sich in der Folge auch über 1990 hinweg durch unterschiedliche Rechtsträgerschaften so manifestiert, dass die Villa mit ihrem unmittelbaren Umfeld der Landeshauptstadt zugeordnet wurde, während die übrigen Flächen der Bundesrepublik Deutschland zufielen und mit Blick auf den Anspruch der Wiederherstellung der Gesamtanlagen innerhalb der Welterbestätte dann der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten zugeordnet wurden.

Zwischenzeitlich hat Mitte der 90er Jahre die Landeshauptstadt den Bebauungsplan 48 „Am Neuen Garten“ aufgestellt und dabei unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Zielstellungen bestimmt, dass der überwiegende Teil des Gartenparks im Zusammenhang mit den ehemals königlichen Parkflächen am Pfingstberg wiederhergestellt werden und als öffentliche Parkanlage zugänglich sein sollen, um in Übereinstimmung mit dem öffentlichen Auftrag der Stiftung, die Welterbestätte für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen. Für die z.T. ruinösen Baulichkeiten am Fuße des Pfingstberghangs wurden enge, vor allem auf kulturelle Zwecke ausgerichtete Nutzungsmöglichkeiten fixiert; für die Villa Henckel wurde mit Blick auf das Bauvolumen ein etwas weiter geöffneter Nutzungsrahmen fixiert. Der Bebauungsplan geht in seinen Festsetzungen und der Argumentation in der Begründung davon aus, dass das (als „private Grünanlage“ festgesetzte) unmittelbare Umfeld einer öffentlichen Nutzung nicht zugänglich, sondern einem Bezug zu der Nutzung des Gebäudes vorbehalten sein wird.

Ausgehend davon, dass die seinerzeit fixierten Rechtsträgergrenzen rein pragmatisch gezogen worden sind und keine Bezugspunkte in der historischen Gestaltung des Gartenparks finden, hat der Bebauungsplan hier zwischen der „privaten Grünfläche“ um die Villa und der „öffentlichen Parkanlage“ schon eine veränderte Abgrenzung gezogen. Diese orientierte sich an dem Mitte der 90er Jahre erreichten planerischen Recherchestand zu den verschütteten bzw. überwachsenen Wegeführungen in der Parkanlage und Vermutungen zur räumlichen Einordnung von gestalterischen Höhepunkten der Parkanlage, die aus historischen Dokumenten bekannt waren. Damit wird zugleich auf die bereits bestehende Erkenntnis abgestellt, dass eine Korrektur der Grenzziehung erforderlich sein dürfte, um die Wiederherstellung der Anlagen nach neuen denkmalpflegerischen Erkenntnissen historisch sachgerecht zu ermöglichen.

In den letzten knapp 20 Jahren ist es der Stiftung mit ihren verfügbaren Investitionsmitteln nicht möglich gewesen, Schritte zu einer Wiederherstellung der Anlagen einzuplanen, lediglich einzelne der ruinösen Objekte am Hangfuß sind in dritte Hand übergeben und auf diese Weise baulich erneuert und einer öffentlichkeitsbezogenen Nutzung zugeführt worden. Die Villa Schlieffen ist jedoch ebenso weiter verfallen, wie die Parkanlagen zunehmend verwilderten und insbesondere die ehemaligen nördlichen Wiesenflächen vorwaldartig überformt wurden. Das Gelände war in dieser Zeit zwar nicht öffentlich erschlossen, jedoch mangels Einfriedungen wie ein innerstädtisches Waldgelände zugänglich.

Die Stiftung hat – in der Erwartung, dass die nach den verfügbaren Mitteln möglichen Investitionen sich auch weiterhin eher auf die königlichen Flächen werden konzentrieren müssen – weiterhin nach Partnern gesucht, um die verfallende Villa Schlieffen zu erhalten und zu erneuern und in diesem Zusammenhang möglichst auch die Flächen des ehemaligen Gartenparks gartendenkmalpflegerisch wiederherzustellen. Sie hat hierzu mit einer Gesellschaft (MDB) der Beteiligten, die das Grundstück der ehemaligen Villa Henckel von der Landeshauptstadt erworben, die Villa saniert und zwischenzeitlich in verschiedener Weise genutzt hat, einen Nießbrauchvertrag abgeschlossen; dieser Vertrag räumt im Gegenzuge zu definierten Wiederherstellungsinvestitionen Nutzungsrechte an den Flächen ein.

Kontroversen hat diese, in ihren Inhalten lediglich zwischen der Stiftung und der privaten Gesellschaft abgestimmte Vereinbarung vor allem deshalb ausgelöst, weil darin zwar die Festsetzungen des Bebauungsplans als Rahmenbedingungen ausdrücklich benannt sind, jedoch offenbar die Nutzungsrechte (oder die damit verknüpften Erwartungen) auf eine deutliche Einschränkung öffentlicher Zugänglichkeit abstellten. Zugespitzt hat sich diese Kontroverse in besonderer Weise durch die erfolgte Absperrung des Gesamtgeländes durch eine als provisorisch angezeigte Zaunanlage, die mit den Gefahren durch die jahrzehntelange Vernachlässigung der gärtnerischen Pflege und dem allgegenwärtigen Totholzbestand in den Bäumen begründet wurde.

Nachdem eine einvernehmliche Klärung einer zügigen Wiederherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit aufgrund der Unterschiedlichkeit der Positionen zwischen den beteiligten Behörden wie auch den eigentumsrechtlich Betroffenen nicht zustande gekommen ist, hat die Landeshauptstadt ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet, dies mit dem Ziel und Anspruch, in geeigneter Weise die Zugänglichkeit der festgesetzten öffentlichen Parkanlage jedenfalls im Bereich historischer Wegeanbindungen wieder herzustellen. Die Einleitung eines solchen Verfahrens beginnt nach rechtsstaatlichen Grundsätzen mit einer Anhörung, um den von der potenziellen Ordnungsverfügung Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme und eigenen Positionierung zu dem Anliegen zu geben. Aus ersten Reaktionen noch vor einer entsprechenden Stellungnahme wurde erkennbar, dass auch mit diesem Verfahren nicht eine kurzfristige Klärung im Sinne einer Öffnung der Flächen am Pflingstberghang erreicht werden würde, sondern vielmehr eine langwierige rechtliche Auseinandersetzung zur Berechtigung und Angemessenheit eines ordnungsbehördlichen Eingreifens.

Vor diesem Hintergrund – und nicht zuletzt mit Blick auf die im Hauptausschuss mehrfach dokumentierte Erwartung, kurzfristig zu einer Lösung und damit zu einer Zugänglichkeit der Anlage zu kommen – hat der Oberbürgermeister im Juli 2015 einen erneuten Vermittlungsvorschlag mit einer als vertretbar angesehenen Flächenabgrenzung zwischen privaten Nutzungsoptionen und öffentlicher Zugänglichkeit unterbreitet. In den daraufhin geführten erneuten Gesprächen sind zwei Varianten einer möglichen einvernehmlichen Regelung zwischen MDB, SPSG und Landeshauptstadt entwickelt worden, die Gegenstand dieser Entscheidungsvorlage sind.

Rahmenbedingungen, Voraussetzungen einer einvernehmlichen Regelung

Im Zuge der vielfältigen Erörterungen sind folgende Rahmenbedingungen aus den Blickwinkeln der unterschiedlichen Beteiligten deutlich geworden, die Eckpunkte der Möglichkeit einer einvernehmlichen Regelung sind:

- Die Festsetzung der Flächen am Pflingstberghang als öffentliche Parkanlage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan verlangt eine öffentliche Zugänglichkeit jedenfalls des Wegenetzes des wiederherzustellenden Gartenparks, dies in vergleichbarer Form wie auch bei ähnlichen Anlagen in städtischer Hand. Hierfür reicht eine Öffnung zu spezifischen Anlässen nicht aus. Der Bebauungsplan steht insoweit nicht zur Disposition, eine Änderung kommt nicht in Betracht. Lösungen müssen sich in einem Rahmen halten, der maximal einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugänglich ist.

- Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten sieht sich fortdauernd in der durch die Übertragung der Flächen begründeten Verantwortung, deren Charakter als Teil der Welterbestätte zu sichern, insbesondere die denkmalpflegerischen Maßstäbe der Wiederherstellung zu wahren. Die SPSG will daher zwingend Eigentümergein der Flächen und damit nach den gesetzlichen Vorschriften auch zuständige Denkmalschutzbehörde bleiben; die Stiftungsanlagenverordnung soll in gleicher Weise Anwendung finden wie in anderen Gartenanlagen der SPSG. Eine umfassende Übertragung der Flächen – gleich in welche Hand – kommt daher nicht in Betracht.
- SPSG und MDB halten an dem geschlossenen Nießbrauchvertrag fest und sehen sich dadurch in ihren Handlungsoptionen eingegrenzt. Sie sind jedoch bereit Dritte (auch unterschiedliche) in den Vollzug des Vertrages einzubeziehen. Dies könnte bedeuten, dass die Landeshauptstadt freiwillig Verpflichtungen im Hinblick auf die Parkanlage übernimmt, ggf. ein weiterer privater Partner Träger einer Erneuerung und konsensfähigen Nutzung der Villa Schlieffen wird.
- Denkmalpflegerischer Maßstab für Maßnahmen im Bereich des ehem. Gartenparks ist dessen denkmalpflegerische Wiederherstellung, und zwar auf einem einheitlichen Qualitätsniveau. Unterschiedliche Intensitäten der Wiederherstellung oder der laufenden Unterhaltung wiederhergestellter Anlagen, mit der Folge eines dauerhaften „Auseinanderklaffens“ unterschiedlicher Park-„Qualitäten“ entlang einer inneren Grenze oder nur einer teilweisen Wiederherstellung, sind nicht genehmigungsfähig. Spielräume werden gesehen in der zeitlichen Streckung von durchzuführenden Maßnahmen auch über den derzeit in dem Nießbrauchvertrag fixierten Rahmen von 6 Jahren hinaus.
- Eine innere Einfriedung der privaten Flächen um die Villa Henckel stellt denkmalpflegerisch gesehen eine Störung des übergreifenden Gestaltungszusammenhangs dar, ist jedoch zugleich zwangsläufige Folge der vorgegebenen Zweckbestimmungen durch die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes wie auch der Eigentumstrennung. Deshalb ist die Störung durch eine möglichst behutsame Einbindung in die gärtnerische Gestaltung und höchstmögliche Transparenz zu minimieren.
- Die innere Einfriedung ist bei einer öffentlichen Nutzung weiter Teile des Gartenparks aus Sicht der MDB unverzichtbar; dabei ist Gefährdungseinstufungen Rechnung zu tragen. Die Massivität der inneren Einfriedung kann dann verringert werden, wenn durch eine nächtliche Schließung der Anlage ein erweiterter Schutzrahmen gewährleistet sowie technisch unterstützte Kontrollmechanismen möglich werden.

Einvernehmliche Lösungsmöglichkeiten

Ausgehend von dem angesprochenen Vermittlungsvorschlag des Oberbürgermeisters ist im Lichte der oben dargestellten Rahmenbedingungen eine konkrete Ausgestaltung erörtert und danach auf Vorschlag der MDB eine von dort ausdrücklich favorisierte Alternativ-Variante ausformuliert worden.

Beide Varianten gehen davon aus, dass eine Kernfläche um die private Parzelle der MDB KG herum in eine langfristig private Nutzung überführt werden soll, ausgeprägt in der Form eines Erbbaurechtes seitens der SPSG an die MDB. Diese Fläche ist nominell um ca. 7000 qm größer als die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Fläche. Die Abgrenzung trägt demgegenüber aber den tatsächlichen Ausgrabungsbefunden der historischen Gartenanlage sowie technisch-praktischen Erwägungen Rechnung und schlägt wichtige Elemente des Gartendenkmals, deren Einheit aufgrund derzeitiger Flurstücksgrenzen nicht gewährleistet ist, dem privaten Parkteil zu. Insbesondere handelt es sich hierbei um hausnahe Teile des Parkdrive, die Zuwegung zu Wegerondell sowie die zum Bachlauf gehörende Teichanlage. Die veränderte Grenzziehung würde auch dauerhaft die gärtnerische Einbindung einer Einfriedung entlang der Abgrenzung unter Berücksichtigung des Wegenetzes ermöglichen (dies ist bei der derzeitigen Flurstücksgrenze nicht gegeben; diese zerschneidet z.B. historische Wegführungen in spitzem Winkel).

Für beide Varianten ist zugleich zwischen den beteiligten Denkmalbehörden Einvernehmen dahingehend erzielt worden, dass im nördlichen Bereich ergänzend zu der historischen Wegeföhrung eine neue Wegeföhrung an die öffentliche Straße hergestellt werden kann, um einen öffentlichen Ringschluss um die Villa Henckel herum zu ermöglichen. Sie liegt am oberen Ast der Großen Weinmeisterstr. etwa gegenüber dem Restaurant „Am Pfingstberg“.

Die beiden Varianten unterscheiden sich hingegen im Umfang der für den Zeitrahmen des Nießbrauchvertrages (40 Jahre) einzuzäunenden privaten Flächen, in der Zuordnung der investiven Verantwortung für die Wiederherstellung des Gartendenkmals sowie in der nach Aufteilung der Kostenverantwortung für die laufende Erhaltung und Pflege der wiederhergestellten Anlagen anfallenden kontinuierlichen Belastung der Stadt.

Die Varianten sind knapp wie folgt zu beschreiben (vgl. auch anliegende Planzeichnungen):

Variante A

Ausgangspunkt für Variante A ist der Vorschlag aus dem Schreiben des Oberbürgermeisters vom 03.07.2015, modifiziert durch die oben bereits angesprochene Grenzkorrektur im Anschluss an das Wegerondell nördlich der Garage und die ergänzte Zuwegung nördlich hiervon.

Bei Variante A sieht die MDB eine deutliche Einschränkung ihrer Interessen gegenüber dem Ausgangspunkt für die Verhandlungen über den Nießbrauchvertrag. Sie begrenzt deshalb im Falle des Einvernehmens zu dieser Variante ihre Bereitschaft zur Investition entsprechend den bisherigen vertraglichen Vereinbarungen auf die zukünftigen privaten Flächen. Das Interesse an der Wiederherstellung der Villa Schlieffen würde unter diesen Bedingungen aufgegeben; hierzu wäre demnach bei Variante A ein anderer privater Träger zu suchen; die Verantwortung hierfür sehen die Beteiligten bei der Landeshauptstadt.

Wenn die Landeshauptstadt im Wege der einvernehmlichen Regelung insoweit in die bislang von der MDB übernommenen Verpflichtungen zur Wiederherstellung des Gartenparks maßgeblich eintritt, würde sich daraus nach einer flächenbezogenen Schätzung voraussichtlich folgende Belastung ergeben:

- Vorbereitende Leistungen zur Herstellung der Verkehrssicherheit und Freimachen der wiederherzustellenden Wiesenflächen etc. über einen Zeitrahmen von ca. 2 Jahren ca. 530.000 €
- Investitionen zur Wiederherstellung des Gartendenkmals vor allem Bereinigung von Flächen, Beseitigung von Einbauten, Erneuerung von Wegebau und Pflanzungen, Restaurierung Einbauten und Neuerstellung äußere Einfriedung gestreckt über einen Zeitrahmen von ca. 8 Jahren ca. 1.620.000 €
Herstellungskosten in Summe ca. 2.150.000 €
- Zu verhandelnde Planungs-, Gutachter-, Baunebenkosten ca. 350.000 €
- Laufender Pflege- und Unterhaltungsaufwand der wiederhergestellten Gartendenkmalfächen (mit üblichen Grünflächen nicht vergleichbar) mit zunehmender Wiederherstellung ansteigend von jährlich ca. 100.000 € auf jährlich ca. 250.000 €

Variante B

Variante B ist entstanden aus einem in den Verhandlungen formulierten Gegenvorschlag der MDB, der mit Blick auf die Gewährleistung zu schützenden Privatraums im Bereich der Gartenterrassen an der Villa Henckel zugleich die Vorzugsvariante aus Sicht der MDB darstellt. In den Randbedingungen entspricht sie durchgängig der Variante A, unterscheidet sich jedoch von dieser durch die Abgrenzung der privat genutzten Fläche. Unter Rückgriff auf früher diskutierte Varianten einer denkmalpflegerisch vertraglichen Zaunführung unter

Berücksichtigung der Sicherheitsbelange soll dieser unterhalb des Hangs entlanggeführt werden und so den wiederherzustellenden Eidechsenbrunnen und die Efeutreppe innerhalb der Einfriedung schützen, ohne deren Sichtbarkeit zu beeinträchtigen.

Diese Fläche ist nominell um ca. weitere 6.000 qm größer als der oben bei Variante A aufgeführte Flächenüberhang gegenüber der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten privaten Grünanlage.

Die fragliche zusätzliche Fläche im Hangbereich würde bei dieser Variante nach dem Ergebnis der Verhandlungen mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten nicht in die Erbbaurechtsfläche einbezogen, sondern lediglich für die Dauer des begründeten Nießbrauchrechtes überlassen. Die Abgrenzung der Teilflächen ist dabei so gestaltet, dass mit Ablauf dieser Frist die notwendige innere Einfriedung auf die Abgrenzung entsprechend Variante A verlegt werden könnte.

Maßgeblicher Unterschied im Hinblick auf die Realisierungsverantwortung ist, dass bei Variante B die MDB auch unter diesen Rahmenbedingungen bei ihrer Bereitschaft bleibt, die Investitionsverpflichtungen aus der Vereinbarung mit der SPSG in Gänze selbst umzusetzen, einschließlich der Wiederherstellung der Villa Schlieffen.

Lediglich die Lastenverteilung bei der Pflege und Unterhaltung der Anlagen soll in der Weise anders verteilt werden, dass die Stadt im Hinblick auf die dauerhafte öffentliche Nutzung des überwiegenden Teils der Parkanlage einen laufenden Beitrag zu den hierfür erforderlichen Aufwendungen leistet. Dieser soll sich (anteilig) an dem durch die Öffentlichkeit nutzbaren Flächenanteil bemessen.

Für die Landeshauptstadt würde sich aus einer einvernehmlichen Festlegung auf die Variante B vergleichsweise nach einer flächenbezogenen Schätzung voraussichtlich folgende Verpflichtung ergeben:

- Vorbereitende Leistungen zur Herstellung der Verkehrssicherheit und Freimachen der wiederherzustellenden Wiesenflächen etc.

sowie

- Investitionen zur Wiederherstellung des Gartendenkmals vor allem Bereinigung von Flächen, Beseitigung von Einbauten, Erneuerung von Wegebau und Pflanzungen, Restaurierung Einbauten und Neuherstellung äußere Einfriedung einschließlich Planungs- und Baunebenkosten schrittweise in einem Zeitrahmen von insg. 6 Jahren

in der Verantwortung der MDB KG

- Laufender Pflege- und Unterhaltungsaufwand der wiederhergestellten Gartendenkmalflächen (mit üblichen Grünflächen nicht vergleichbar) mit zunehmender Wiederherstellung ansteigend anteilig von jährlich ca. 100.000 € auf

jährlich ca. 215.000 €

Vergleich, Vorzugsvariante

Die beiden Varianten unterscheiden sich im Hinblick auf die Nutzung durch die Öffentlichkeit nur auf den ersten Blick und in der nominellen Flächenauswertung; die in Variante B für die Zeitdauer des Nießbrauchvertrages in die private Einfriedung einbezogenen Flächen zwischen dem Hauptweg und dem auf dem privaten Grundstück liegenden ansteigenden „Drive“ sind durchgehend efeubewachsene Hangflächen zwischen wechselnd dichtem Baumbestand. Unterbrochen wird diese Fläche lediglich durch die sog. „Efeutreppe“, die die beiden Wege verbindet, durch die Einfriedung jedoch in jedem Fall getrennt. Da nach der Stiftungsanlagenverordnung ohnehin die Flächen abseits der Wege nicht zur Betretung und

Nutzung freigegeben sind, wäre der Nutzwert der Fläche für die Öffentlichkeit nur sehr eingeschränkt.

Dem gegenüber ist der Unterschied in der Umverteilung der Umsetzungsverantwortung mit der Folge einer entsprechenden Kostenbelastung der Stadt umso deutlicher: Während in der Variante B die MDB die mit dem Nießbrauchvertrag übernommenen Investitionsverpflichtungen weiterhin gewährleistet, will sie diese bei der Variante A größtenteils auf die Stadt überwälzen, mit Ausnahme der in Erbbaurecht zu übernehmenden Flächen angrenzend an die Privatparzelle.

Vor diesem Hintergrund eines Kosten/Nutzen-Vergleichs wie auch mit Blick darauf, dass die oben dargestellten Größenordnungen der Kostenbelastung auch bei einer Streckung etwa auf insgesamt 10 Jahre in der Investitionsplanung derzeit nicht abgebildet und im Abgleich mit anderen Erfordernissen schwer darstellbar sind, kommt im Vergleich der beiden Varianten für eine zeitnahe einvernehmliche Regelung nur Variante B ernsthaft in Betracht.

Erörterung mit den an der Entwicklung des Pfingstberghangs interessierten Initiativen

Am 14.01.2016 ist – entsprechend den Ankündigungen in den Beratungen des Hauptausschusses – der Bürgerinitiative Offener Pfingstberg, der Nachbarschaftsinitiative Am Neuen Garten sowie der Pfingstberg Initiative Potsdam Gelegenheit gegeben worden, sich anhand der Erläuterung wesentlicher Aspekte des vorstehend erläuterten Verhandlungsstandes in den Diskussionsprozess einzubringen, um so die Bewertung aus dem Blickwinkel der Initiativen in das Entscheidungsmaterial für den Hauptausschuss einzubeziehen. Mit Blick auf eine möglichst unmittelbare Kommunikation ist der Termin auch den Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung übermittelt worden, um diesen Gelegenheit zu geben, einen Vertreter zu entsenden.

In der Beratung ist mehrfach und intensiv die Forderung von zumindest zwei der Initiativen vorgetragen worden, dass der Vertrag zwischen der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten und der MDB buchstabengetreu und unmittelbar umgesetzt werden solle, mit Wahrnehmung der darin übernommenen Investitionsverpflichtung und zugleich unter Wahrung des ebenfalls dort formulierten Anerkenntnisses der Festsetzung des Parks als öffentliche Parkanlage und der Zusicherung der „Beachtung dieser Nutzungseinschränkung“. Im Gegenzug ist ebenso vehement eine Verlagerung der Investitionsverpflichtung der MDB auf die Stadt abgelehnt worden. Wenn die Bereitschaft zur Erfüllung dieser vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr gegeben sei, müsse der Vertrag aufgelöst werden.

In einer ausführlichen Diskussion konnte herausgearbeitet werden, dass von Seiten der Landeshauptstadt rechtlich keine Handhabe gegeben ist, unmittelbar auf die Umsetzung des Vertrages (in dem die Stadt nicht Vertragspartner ist) einzuwirken, und ebenso wenig Einfluss auf Fortbestand oder Auflösung des Vertrages genommen werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist betont worden, es könne keine Verpflichtung der Stadt formuliert werden, eine einvernehmliche Regelung einzugehen. Vielmehr ist die Forderung an die Landeshauptstadt dahingehend zugespitzt worden, auf die Einhaltung des Bebauungsplans hinzuwirken, insbesondere also darauf, die Zugänglichkeit der festgesetzten öffentlichen Parkanlage wieder herzustellen. Auf diese alternative Entscheidungsausrichtung wird nachfolgend noch einzugehen sein.

Ungeachtet der Tatsache, dass das Gespräch nicht einer Verhandlung mit den weiteren Partnern einer einvernehmlichen Lösung dienen konnte, ist gleichwohl abstrakt dahingehend diskutiert worden, welche Anpassungen einer Abgrenzung der privaten Grundstücksnutzung denn aus Sicht der Kritiker des erreichten Verhandlungsstandes vorstellbar seien. Dabei ist herausgearbeitet worden, dass ein Konsens nur möglich sei, wenn der Flächenumgriff nicht aus dem Spektrum zwischen derzeitiger Privatparzelle (14.583 qm) und festgesetzter privater Grünfläche im Bebauungsplan (ca. 17.500 qm) herausfällt; räumliche Aufweitungen an einer Stelle (etwa zur Einbeziehung des Teiches in ein funktionierendes hydraulisches System) müssten dann durch Reduzierungen an anderer Stelle mit dem Ziel eines

differenzierten öffentlich nutzbaren Wegenetzes ausgeglichen werden. Die Flächenzuordnung und Einfriedung des privaten Grundstücks der MDB müsse in jedem Fall durch flächenneutralen Tausch bei gleichzeitiger Sicherung eines möglichst großen öffentlichen Wegenetzes auf Basis des B-Planes erfolgen.

Alternativen zu einer einvernehmlichen Regelung

Die Durchsetzung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes ist nicht aus sich heraus möglich, sondern bedarf eines Anknüpfungspunktes in Form eines konkret zu definierenden Verstoßes, auf den ordnungsbehördliches Vorgehen mit einer entsprechenden rechtlichen Ermächtigung reagieren kann. So ist zwar bislang öffentlich vor allem die Einzäunung des Geländes kritisiert worden; diese jedoch verstößt nicht generell gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Das mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgte Planungsziel, die historisch als Gartenpark errichtete Anlage wiederherzustellen und für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen, verlangt in erster Linie eine Zugänglichkeit in den Trassen der historisch überlieferten und wohl überwiegend lediglich überwachsenen Wegeführungen. Deshalb hat, wie im Abschnitt zur Ausgangssituation bereits dargestellt, die Verwaltung ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet. Sie hat in der hierfür erforderlichen Anhörung den Betroffenen die Absicht angekündigt eine Ordnungsverfügung mit diesem Ziel und Anspruch zu erlassen, und diesen damit nach rechtsstaatlichen Grundsätzen Gelegenheit zur Stellungnahme und eigenen Positionierung zu dem Anliegen zu geben.

Wenn eine Entscheidung zu einer einvernehmlichen Regelung nicht in Betracht kommt, so wird dieses Verfahren fortzuführen sein, unter Wiederaufnahme der für den zwischenzeitlichen Verhandlungsprozess ausgesetzten Frist.

Es ist nach dem Stand der Erkenntnisse davon auszugehen, dass die Beteiligten die Berechtigung eines ordnungsbehördlichen Eingreifens bestreiten, weil aus ihrer Sicht die Anlage derzeit keine gefahrlos nutzbare öffentliche Parkanlage ist, und die Absperrung auch im Bereich der historisch überlieferten Wegetrassen aus Sicherheitsgründen sowie zur Abgrenzung gegenüber den vorgesehenen Baumaßnahmen erforderlich.

Wird gleichwohl eine entsprechende Ordnungsverfügung erlassen und nach dem ebenso zu erwartenden Widerspruch aufrechterhalten, so ist im Fortgang mit einer Klage gegen die Ordnungsverfügung zu rechnen. Die Klage hat „aufschiebende Wirkung“, so dass ein Vollzug der angeordneten Maßnahmen nicht durchgesetzt werden kann, solange der Rechtsstreit nicht beendet ist. Es ist mithin sehr wahrscheinlich, dass einerseits der gegenwärtige Zustand länger fort dauert, und andererseits mit Blick auf die Unsicherheit des Verfahrensausgangs weitere Entscheidungen zum Fortgang von Maßnahmen im Bereich des Parks verzögert oder ausgesetzt werden.

Im Sinne einer Vermeidung solcher sicher erheblichen Verzögerungen ist zu erwägen, ob rechtlich Spielräume bestehen, mit der Ordnungsverfügung eine sog. „sofortige Vollziehbarkeit“ anzuordnen. Diese Umkehrung der aus der grundgesetzlichen Rechtsweg- und Rechtsschutzgarantie hergeleiteten Verfahrensregelungen ist dann möglich, wenn die sofortige Vollstreckbarkeit einer Anordnung im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse eines Beteiligten geboten ist. Diese Entscheidung muss auf einer – gerichtlich zu überprüfenden – Begründung beruhen, die einzelfallbezogen darlegt, warum ausnahmsweise von den allgemein geltenden Grundsätzen abzuweichen ist und welches erhebliche öffentliche Interesse die aktuelle sofortige Vollziehbarkeit notwendig macht, hinter dem die Interessen der Betroffenen zurücktreten müssen.

Diese Anordnung des Sofortvollzuges würde die aufschiebende Wirkung einer Klage aufheben und (zunächst rein vom Ablauf her) ein umgehendes gerichtliches Vorgehen in einem Eilverfahren erzwingen. In diesem Verfahren wird nicht umfassend über die Rechtmäßigkeit der Ordnungsverfügung geurteilt; es wird lediglich eine summarische rechtliche Prüfung vorgenommen und in einer Güterabwägung entschieden, ob bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache den Anordnungen nachzukommen ist oder die aufschiebende Wirkung der Klage wieder hergestellt wird.


Neben dem beschriebenen ordnungsbehördlichen Vorgehen kommt als weitere Handlungsoption für die Stadt allenfalls in Betracht, sich selbst um die Verfügbarkeit des Grundstücks zu bemühen, um aus der Position der Eigentümerin zu handeln. Deshalb hat der Oberbürgermeister mit Schreiben vom 26.05.2015 der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten die Übernahme des Parks in die Hand der Stadt angeboten. Der Generaldirektor der Stiftung hat hieraus mit Verweis auf das bestehende Vertragsverhältnis abschlägig reagiert und dem gegenüber die Fortführung der Gespräche über eine einvernehmliche Kompromissfindung vorgeschlagen.


Nach dem gegenwärtigen Stand der Erkenntnisse spricht nichts dafür, dass sich an der Haltung der Stiftung, Eigentümerin, zuständige Denkmalschutzbehörde und damit Sachwalterin der angemessenen Wiederherstellung der Parkanlage bleiben zu wollen, etwas ändert. Es ist ebenso wenig ersichtlich, dass in einem überschaubaren Zeitraum (wenn überhaupt) eine Eigentumsübernahme durch die Landeshauptstadt gegen den Willen der Stiftung möglich sein könnte. Deshalb erweist sich diese Alternative als gänzlich unrealistische Entscheidungsoption.

Variante A


 Situationsplan von ca. 1880

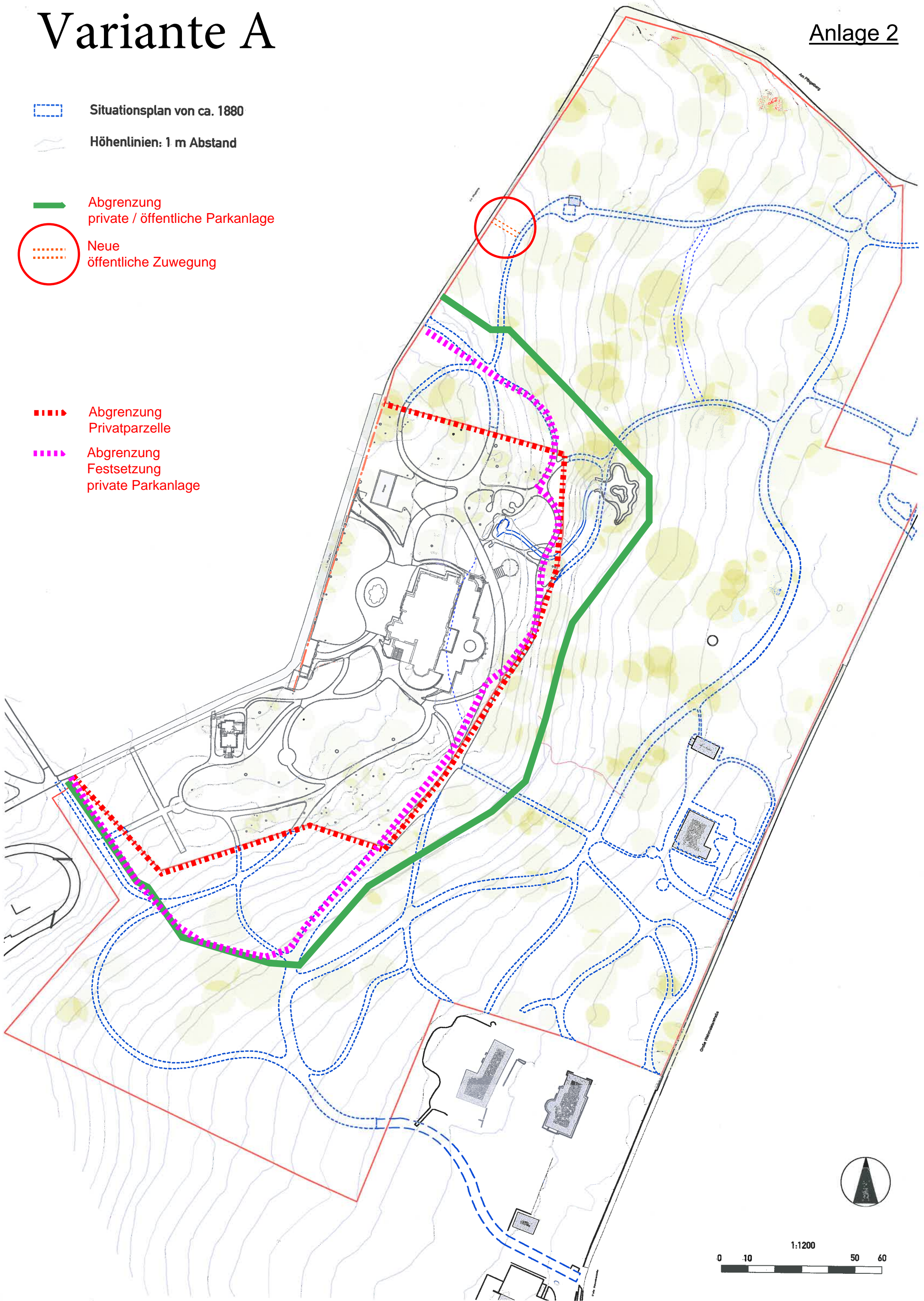
 Höhenlinien: 1 m Abstand

 Abgrenzung
private / öffentliche Parkanlage

 Neue
öffentliche Zuwegung

 Abgrenzung
Privatparzelle

 Abgrenzung
Festsetzung
private Parkanlage





Variante B

Anlage 2

 Situationsplan von ca. 1880

 Höhenlinien: 1 m Abstand

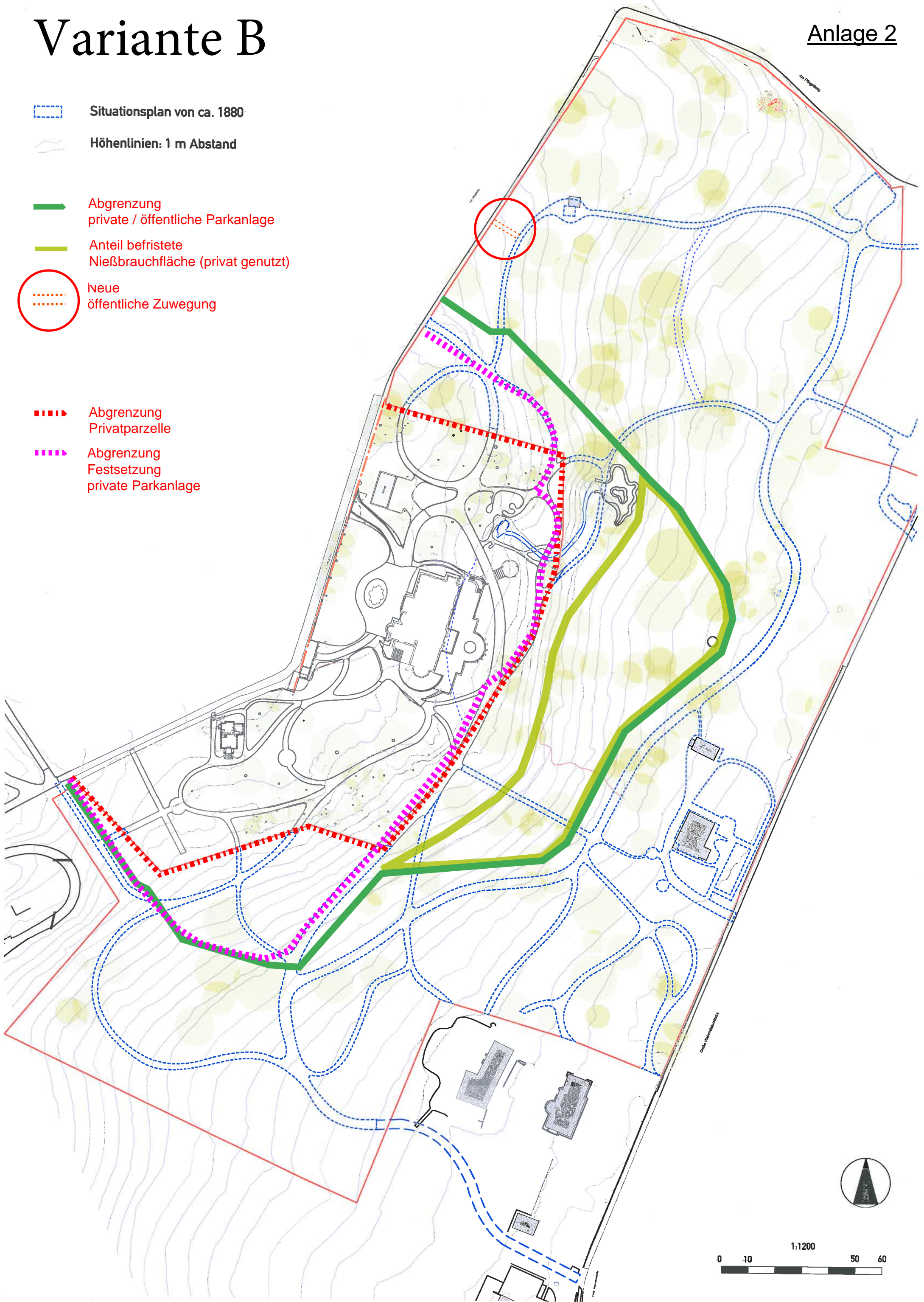
 Abgrenzung
private / öffentliche Parkanlage

 Anteil befristete
Nießbrauchfläche (privat genutzt)

 Neue
öffentliche Zuwegung

 Abgrenzung
Privatparzelle

 Abgrenzung
Festsetzung
private Parkanlage





- Änderungsantrag**
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

16/SVV/0079

öffentlich

Einreicher: Fraktion DIE aNDERE

Betreff: Pfingstberghang/Villa Henckel – B-Plan-konformer Lösungsvorschlag

Erstellungsdatum 26.01.2016

Eingang 902:

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
10.02.2016		x
Hauptausschuss		

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Der Hauptausschuss möge die DS 16/SVV/0079 in der folgenden Neufassung beschließen:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf eine mit dem B-Plan konforme und für die Stadt kostenneutrale Lösung hinsichtlich der Parkanlage „Pfingstberghang/Villa Henckel“ hinzuwirken (Grundlage ist der B-Plan Nr. 48 „Am Neuen Garten“).

2. Gespräche zu notwendigen Arrondierungen der Binnengrenze zur privaten Parkanlage sind dahingehend zu führen, dass:

- bestehende Diskrepanzen zwischen den Abgrenzungen der Privatparzelle und den B-Plan-Festsetzungen „private Parkanlage“ und „öffentliche Grünfläche“ ausgeräumt werden

- eine größtmögliche Nutzbarkeit für die Bevölkerung im Bereich der öffentlichen Parkanlage erreicht wird.

Grundlage ist die Anlage 1 „Variante B-Plan (mit Flächentausch und Arrondierung)“.

3. Zur Einhaltung des B-Planes gehört auch die öffentliche Zugänglichkeit der Grün-/Parkfläche. Diese ist durch Verwaltungshandeln sicherzustellen.

4. Die Herstellung der Parkanlage, deren Pflege und Erhaltung ist nicht Aufgabe der Stadt. Eine Beteiligung finanzieller Art wird ausgeschlossen.

Begründung:

Für die Parkanlage „Pfungstberghang/Villa Henkel“ gibt es einen rechtsgültigen Vertrag zwischen der MDG KG (kurz MDB) und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (SPSG). In diesem ist u.a. geregelt, dass die MDB die Parkanlage nach historischem Vorbild wieder herstellt. SPSG und MDB halten an dem geschlossenen Nießbrauchvertrag fest. Der Vertrag und die aus ihm abgeleitete vollständige Absperrung des öffentlichen Raumes widersprechen den Festlegungen des B-Plans.

Dass zur Absicherung von Arbeiten oder im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht ggf. Einzäunungen oder kurzzeitige Einschränkungen der öffentlichen Zugänglichkeit notwendig sind, ist selbstverständlich. Dass eine wieder hergerichtete Parkanlage analog zu anderen Anlagen (z.B. Neuer Garten) eingezäunt ist und nachts geschlossen wird, ist ebenfalls Konsens. Eine permanente Einzäunung ohne öffentliche Zugänglichkeit ist für eine öffentliche Grünfläche aber ein Rechtsverstoß.

Weder die Herstellung der Parkanlage, noch deren Pflege und Erhaltung sind Aufgabe der Stadt Potsdam. Eine daraus resultierende finanzielle Belastung wäre in Anbetracht der Haushaltssituation auch nicht vermittelbar. Der Vorschlag des FB Stadtplanung und Stadterneuerung, sich die öffentliche Zugänglichkeit zur Grünfläche bzw. zum Park zu erkaufen, ist schon aus Gleichbehandlungsgründen und in Anbetracht von zukünftigen Auseinandersetzungen ähnlicher Art abzulehnen.

Die Stadt hat die Aufgabe, den beschlossenen B-Plan und die öffentliche Zugänglichkeit der öffentlichen Bereiche umzusetzen und einzufordern.

Da es eine Diskrepanz zwischen der Grenze zur „Privatparzelle“ und den Festsetzungen im B-Plan gibt (Abgrenzung private Parkanlage), sollten Gespräche geführt werden, um hier eine Binnengrenze zu definieren, die einen hohen Nutzwert für die Bevölkerung hat.

Die öffentliche Erlebbarkeit des Parks wird deutlich gesteigert, wenn im süd-westlichen Teil der Anlage der Rundweg (R) nutzbar wird (siehe Anlage 1). Im Gegenzug ist das Ensemble „Grotte/Teich“ als Einheit für den Villennutzer wünschenswert. Durch einen Flächentausch (Fläche R und Fläche T) ist dies im beiderseitigen Interesse lösbar. Gleichzeitig sollte die Binnengrenze so gezogen werden, dass der Steigweg von der Villa Schlieffen Richtung Villa Henckel vollständig öffentlich bleibt und ein Abbiegen nach Süden zum Rundweg (Fläche R) möglich wird.

Die Vorschläge des FB Stadtplanung und Stadterneuerung sind auch deshalb abzulehnen, weil in Folge einer derartigen Umsetzung nur noch ein Hauptweg für die Bevölkerung nutzbar bliebe. Der Park charakterisiert sich hingegen durch die geschwungenen, mehrfach ringförmig angelegten Wege.

gez. Sandro Szilleweit
Fraktionsvorsitzender

Variante B-Plan (mit Flächentausch und Arrondierung)

