

SPD-Fraktion in der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf
Rathaus Wilmersdorf • Fehrbelliner Platz 4 • 10702 Berlin

Frau

Nadia Rouhani
Suarezstraße 27
14057 Berlin

Fraktion der Bezirksverordneten
Charlottenburg-Wilmersdorf

Rathaus Wilmersdorf
Fehrbelliner Platz 4
10702 Berlin

Tel.: (030) 9029-14907
Fax: (030) 873 45 74
info@spd-fraktion-charlottenburg-wilmersdorf.de
www.spd-fraktion-charlottenburg-wilmersdorf.de

19.09.2013

Sehr geehrte Frau Bezirksverordnete Rouhani,

in der öffentlichen Veranstaltung der BI „Schmargendorf braucht Oeynhausen“ am 10. September 2013 haben Sie durch Ihre Diskussionsbeiträge die Politik des Stadtrates Schulte sowie der SPD in einer Weise diskreditiert, die öffentlich auch den Vorwurf der Bestechlichkeit von SPD-Amtsträgern und SPD-Mandatsträgern suggerierten.

Dass Sie sich zu den Fragen rund um die Kolonie Oeynhausen eine zur SPD-Position konträre Meinung gebildet haben, ist ebenso legitim wie Ihr Bestreben, mit dem zuständigen Stadtrat in einen kontroversen Diskurs zu treten und für Ihre Position zu werben.

Die SPD-Fraktion ist jedoch nicht gewillt, Ihre Unterstellungen gegen Amtsträger der SPD weiter hinzunehmen, wie Sie sie auch bereits in einer internen rot-grünen Gesprächsrunde im Vorfeld der Beratungen um die Entscheidung im Januar 2013 gegenüber Herrn Schulte geäußert haben. Wir fordern Sie daher auf, solche Unterstellungen künftig zu unterlassen, da sie jeglicher Grundlage entbehren.

Mit Ihren Äußerungen gegenüber der SPD gefährden Sie in zunehmendem Maße die Zusammenarbeit mit Ihnen und der Grünen-Fraktion.

Wir erwarten deshalb von Ihnen eine Stellungnahme bis zum 27. September mit einer Richtigstellung des von Ihnen vermittelten Eindruckes der Bestechlichkeit von SPD-Amtsträgern.

Mit freundlichen Grüßen


Holger Wuttig
Fraktionsvorsitzender


Constanze Röder
Stv. Fraktionsvorsitzende


Heike Schmitt-Schmelz
Stv. Fraktionsvorsitzende

Kopien an:

Dr. Petra Vandrey, Fraktionsvorsitzende B'90/Die Grünen
Alexander Kaas Elias, Fraktionsvorsitzender B'90/Die Grünen

Nadia Rouhani
Bezirksverordnete der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Mitglied des Kreisvorstands Bündnis 90/Die Grünen Charlottenburg-Wilmersdorf

An die
SPD-Fraktion in der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf

cc: Fraktion und Kreisvorstand von Bündnis 90/Die Grünen Charlottenburg-Wilmersdorf

Berlin, den 21.10.2013

Lieber Holger Wuttig,
liebe Constanze Röder,
liebe Heike Schmitt-Schmelz,

Euer Schreiben als Fraktionsvorstand vom 19.09.2013 hat mich sehr befremdet.

Einen Vorwurf der Bestechlichkeit habe ich weder gegenüber dem Baustadtrat noch anderen SPD-Mandats-trägern gegenüber je erhoben.

Insofern Ihr Euch dabei auf die Podiumsdiskussion „Schmargendorf braucht Oeynhausen“ vom 10.09.2013 bezieht, verweise ich auf den live-Mitschnitt der Veranstaltung und meiner dort dokumentierten Aussagen:
<http://youtu.be/dPwtzhDQaB4> .

Zum Stichwort „Baupolitik nach Gutsherrenart“ aus dem Publikum habe ich in meinem letzten Redebeitrag den Investor Klaus Groth zitiert, der seinen vier Grünen Gesprächspartnern, darunter auch mir, anlässlich eines Termins in seinem Büro im Mai d. Jahres mit bemerkenswerter Offenheit erzählt hat, dass er sich im Vorfeld seines Oeynhausen-Engagements „beim Senat abgesichert“ habe, um, wie er sagte, „politisch nicht ins Feuer zu geraten“. Auf meine Nachfrage, bei wem genau er sich abgesichert habe, nannte er die beiden Senatoren Müller und Nussbaum. Was genau unter „politischer Absicherung“ zu verstehen sei, blieb bei diesem Termin am 23. Mai ebenso ungefragt wie unerklärt im Raum stehen. Es steht Euch frei, Euch dazu bei Herrn Groth selbst zu erkundigen.

Angesichts dieser nachprüfbaren Tatsachen - siehe den Videomitschnitt, siehe auch das Protokoll des Groth-Gesprächstermins, das Marc und zumindest auch Holger vorliegt, - ist es erstaunlich und befremdlich, dass Ihr aus dieser Aussage einen Vorwurf der Bestechlichkeit herauslest.

In diesem Zusammenhang interessiert mich auch, aufgrund welcher Tatsachen Ihr das Thema Bestechlichkeit in unseren rot-grünen Gesprächsrunden des Januar in den Raum stellt.

Auch hier habe ich keinen derartigen Vorwurf erhoben. Vor allem aber frage ich Euch: Warum habt Ihr nicht, da Euch an einer gedeihlichen Zusammenarbeit gelegen ist, diesen Euren Eindruck bzw. Vorwurf nicht längst mir und unserer Fraktion gegenüber angesprochen, um uns Gelegenheit zu geben, davon Kenntnis zu erlangen, darauf zu reagieren und die Sache zu klären?

An einer guten Zusammenarbeit mit Euch und Eurer Fraktion ist mir sehr gelegen. Deshalb halte ich, bevor ich den Vorgang der BVV-Vorsteherin zur Kenntnis gebe, ein klärendes Gespräch unter uns unter Beteiligung des Baustadtrates für sinnvoll – wie es im Übrigen dem Umgang unter Zählgemeinschaftspartnern gemäß wäre.

Mit freundlichen Grüßen

Nadia Rouhani

Nadia Rouhani
Bezirksverordnete Bündnis 90/Die Grünen
BVV Charlottenburg-Wilmersdorf

An den
Bezirksbürgermeister in Charlottenburg-Wilmersdorf
von Berlin
Herrn Reinhard Naumann

cc: Frau Stückler, Vorsteherin der BVV
StadtAbtL BzStRat Marc Schulte
Fraktionen und fraktionslose Bezirksverordnete

**Mein Akteneinsichtsbegehren nach §11, Abs. 2 BezVG zum Komplex Oeynhausen
vom 30. Januar 2013 – unvollständige Aktenvorlage –
Beeinträchtigung des Informations- und Kontrollrechts der Bezirksverordneten**

Berlin am 14. Mai 2014

Sehr geehrter Herr Bezirksbürgermeister Naumann, *lieber Reinhard*,

aus gegebenem Anlass (Akteneinsicht bei SenStadt am 30.12.2013, Dienstaufsichtsbeschwerde der BI „Schmargendorf braucht Oeynhausen“ vom 29.01.2014, laufende Ermittlungen der Staatsanwaltschaft wegen Aktenunterdrückung und Prozessbetrugs) sehe ich mich dazu veranlasst, Ihnen mitzuteilen, dass mir, die ich am 30. Januar 2013 – nach der Entscheidung der BVV vom 17. Januar 2013 - auf der Basis des §11,2 BezVG „vollumfängliche Akteneinsicht zum gesamten Aktencorpus betreffend die Kleingartenkolonie Oeynhausen“ beantragt hatte (s. Anlage), die beiden Vermerke von Stadt III E, Herrn Unger vom 19.12.2011 und vom 06.02.2012 sowie zudem die Akte Prof. Finkelnburg zur „Höhe der Entschädigung“ (5 Seiten, Besprechungsunterlage vom 24.08.2011) **nicht** vorgelegt worden sind.

Diese Aktenstücke befanden sich **nicht** in den mir am 13. Februar 2013 vorgelegten Ordnern, die im Übrigen die Bebauungsplanaufstellung und -bearbeitung bezüglich der Kolonie Oeynhausen seit 1986, so damals der Eindruck, sehr ausführlich und sorgfältig dokumentieren.

Auch in einem internen Auswertungsgespräch mit Herrn Stadtrat Schulte und Vertretern seiner Verwaltung zum Thema dieser Akteneinsicht am 29.04.2013 wurden insbesondere die beiden Folgevermerke von Stadt III seitens der Verwaltung **nicht** erwähnt. Ihre Existenz wurde mir erst durch die Akteneinsicht bei SenStadt am 30.12.2013 bekannt und die Akten in diesem Zuge zugänglich.

Nach der Besprechungsunterlage von Herrn Prof. Finkelnburg vom 24.08.2012 zur „Höhe der Entschädigung“ hatte ich mich in Vorbereitung des Termins vom 29.04.2013 schriftlich erkundigt, da ein anderer Vermerk auf ihre Existenz hindeutete; auch diese ist mir am 29.04.2013 **nicht** vorgelegt worden. – Nach dem Auftauchen der Akten bei SenStadt habe ich am 13.02.2014 nochmals Akteneinsicht im Stadtentwicklungsamt genommen; die besagten Dokumente fanden sich in einer sogenannten „Gutachten-Akte“. Unmittelbar darauf bat ich auch beim bezirklichen Rechtsamt um Akteneinsicht, die mir auch form- und umstandslos am 17.02.2014 gewährt wurde.

In Kenntnis der **Akteninhalte** der „**Folgevermerke**“ von Stadt III, die festhielten, dass sich im Ergebnis der fortlaufenden Beratungen mit dem Gutachter des Bezirks, Herrn Prof. Finkelnburg, (November 2011 – Februar 2012) das mögliche Schadensrisiko im Falle der Festsetzung des B-Plans IX 205-a immer weiter eingrenzen ließ, und in Kenntnis eines auf dieser Grundlage im Mai 2012 (!) vom Stadtentwicklungsamt **fertiggestellt** und damit unterschriftsreifen Bebauungsplanentwurfs IX-205 a, der nach Abwägung aller Belange von einem verbleibenden Übernahmerisiko im Wert von „rund 900.000.—(zu refinanzieren durch den Bezirksverband der Kleingärtner) ausging – in Kenntnis dieser Vorgänge mag deutlich werden, von welcher **politischer** Brisanz der gesamte Vorgang ist.

Ich denke, die Meinungs- und Willensbildung innerhalb der BVV wie auch die kommunalpolitische Diskussion im öffentlichen Raum um das Thema Oeynhausen wäre – in frühzeitiger Kenntnis dieser Akten – anders verlaufen.

Vor diesem Hintergrund erachte ich es als schwerwiegend, dass mir als Bezirksverordneten die Akten im Februar 2013 **nicht** vollständig vorgelegt worden sind.

Dieser Vorgang berührt das Informations- und Kontrollrecht (§§11 und 17 BezVG) der Bezirksverordneten und markiert meines Erachtens eine empfindliche Störung im Zusammenwirken von BVV und Bezirksamt.

„Neben einer die Verwaltung zum Handeln anregender sowie einer beschließenden Funktion hat die BVV insbesondere die Führung der Geschäfte durch das BA zu kontrollieren (..), diese Obliegenheit der BVV hat Verfassungsrang (Art. 72 Verfassung von Berlin).“

(zit. nach Ottenberg, Peter, Das Berliner Bezirksverwaltungsgesetz, Praxiskommentar, Rd. Nr. 1 zu §17 BezVG)

Ich sehe mich daher auch dazu veranlasst, Frau Stückler als BVV-Vorsteherin und die Fraktionen sowie Frau Cieschinger als fraktionslose Kollegin von diesem Vorgang zu unterrichten.

Herr Stadtrat Schulte erhält eine Kopie dieses Schreibens zur Kenntnis, verbunden mit der Bitte, dieses Schreiben den Verwaltungsvorgängen hinzuzufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Nadia Rouhani

Anlage

Nadia Rouhani

Von: Nadia Rouhani [nadia.rouhani@gruene-cw.de]
Gesendet: Freitag, 7. Februar 2014 17:18
An: 'holger_wuttig@web.de'; 'heikeschmittschmelz@googlemail.com'
Betreff: Oey und wie weiter?
Wichtigkeit: Hoch
Anlagen: 2012 Mai B-Plan IX 205a Auswertung der Beteiligung der Oeffentlichkeit.pdf;
 Bezirksverband_Lorac - Schreiben an Herrn Schulte vom 05.02.2014.pdf

Lieber Holger und liebe Heike,

Ihr fragt nach Material und Argumentation, aus dem deutlich wird, welches Abwägungsmaterial zugunsten einer B-Planfestsetzung inzwischen vorhanden ist.

Ich lege Euch

1. den Abwägungs-Teil des B-Planentwurfs IX- 205 a ans Herz, wie er im Mai 2012 von der Verwaltung dem BA vorgelegt worden war.

--> Dieses kann uns als Ausgangspunkt für die Frage dienen, was aus heutiger Sicht vor einer Festsetzung des IX-205 a zu aktualisieren bliebe.

Ihr könnt sehen (ab S. 7/8), dass folgende Belange darin geprüft und abgewogen worden sind:

„Vertrauensschaden“, „unzureichende Berücksichtigung privater Belange“, „Eigentumsgarantie“, „Städtebauliche Rechtfertigung zum Erhalt der Kleingärten“, „Sozialpolitische Fragwürdigkeit, Last für die Allgemeinheit“, „Übernahmeanspruch nach §40, Abs 2, Nr 1 BauGB“, „Entschädigung nach §42 BauGB: gesicherte Erschließung“.

Im Ergebnis der Abwägung heißt es (S.18): *„Diese Aspekte konnten jedoch in der Abwägung insgesamt entkräftet werden, so dass sie zu keinen Änderungen des Bebauungsplans führen. Wenn ein Übernahmeanspruch der Flächen vom Eigentümer erfolgreich betreiben würde, würde dieser durch den Kleingartenverband Wilmersdorf e.V. refinanziert werden.(vertraglich sichergestellt).“*

(Die entsprechenden Finanzierungszusagen wurden seit Juli 2012 und seit Nov. 2013 wiederholt, zuletzt gestern s. Anhang 2, durch den Bezirksverband gegenüber dem Bezirksamt schriftlich erklärt.)

So also kam es, dass der Mitarbeiter des Stadtplanungsamts am 4. Mai 2012 Marc und Latour mitteilte:

„Mit heutigem Datum sind die Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß Abs. 2 BauGB sowie die Festsetzungsbegründung ... fachlich fertiggestellt. Entsprechende Beschlussvorlagen für das Bezirksamt und die BVV können zeitnah eingebracht werden.“

 Das missing link, - warum blieben denn im Mai 2012 aus Sicht der Verwaltung nur jene

17.02.2014

870.000,--/900.00,-- allenfalls für einen Übernahmeanspruch übrig?? - findet sich in nun in jenen Akten, die im Zuge der Akteneinsicht bei SenStadt am 30.13.2013 aufgetaucht sind: Zwei Vermerke von Herrn Unger (= Wertermittlungsstelle des Bezirks), mit denen er seine "3 Szenarien" vom 29. Sept. 2011, Ihr erinnert Euch?! - selbst verwirft und bzw. nach den verschiedenen Besprechungen mit Prof. Finkelnburg bis in den Februar 2012 fortschreibend klärt, und jenem Finkelnburg-Nachtrag vom 24.08.2011 (von Latour handschriftlich überschrieben mit "Vertraulich, nicht zitierfähig").

Diese drei Unterlagen haben Christoph und mir in unserer Akteneinsicht im Febr. 2013 nicht vorgelegen. Und: Diese drei Unterlagen lagen, wie der Dienstaufsichtsbeschwerde gegen Marc zu entnehmen ist, wohl auch dem Verwaltungsgericht nicht vor. Dessen Urteil zum Bürgerbegehren stützte sich nicht unwesentlich auf die "3 Szenarien" von Herrn Unger.

2.

Warum behauptete Marc über den Sommer 2012 und bis heute dennoch ein 26 Mio-Risiko?

Das erklärt sich nach der Aktenlage aus dem Schreiben von SenStadt (StSkr Gothe) an Marc vom 23.05.2012 so:

"(...) Ich teile die Empfehlung zur zügigen Festsetzung des Bebauungsplans. Nach Prüfung der Ihnen übermittelten Vermerke und Gutachten zur Frage eines etwaigen planungsrechtlichen Entschädigungsanspruchs kann ich Ihnen mitteilen, dass zwar eine begründete Hoffnung darauf besteht, einen Entschädigungsanspruch in Höhe der Verkehrswertentschädigung für Wohnbauland abwehren zu können. Allerdings kann dieses Risiko aufgrund der in den letzten Jahren vom Bundesgerichtshof entwickelten Sonderopfer-Rechtsprechung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zwar dürfte vorliegend ein Übernahmeanspruch aus §40 BauGB ausscheiden, gleichwohl könnte aber ein Übernahmeanspruch nach §42 Abs 9 BauGB bestehen. Ob in diesem Fall die Entschädigungshöhe auf den Wert der bisher ausgeübten Nutzung, also Kleingartenfläche, beschränkt werden, oder die Grundstückseigentümer doch eine Entschädigung nach dem Baulandwert durchsetzen kann (via Sonderopfer, N.R.), ist nicht mit letzter Sicherheit vorhersehbar.

Aus fachlicher Sicht unterstütze ich die Vorgehensweise des Bezirks. Ich kann Ihnen zusagen, dass mein Haus im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens bei der Abwägung der entgegenstehenden Belange (auch des privaten Eigentümers) dem Bezirk hilfreich zur Seite stehen wird.

Abschließend empfehle ich, das finanzielle Restrisiko (Hervorh. N.R.) der Planung mit der Senatsverwaltung für Finanzen zu erörtern."

2. a)

Hat Marc die hier angebotene fachliche Unterstützung von SenStadt in Anspruch genommen?

17.02.2014

Seine Empörung ob des Schreibens von Frau Klinker (SenStadt Abtg Grundsatzangelegenheiten und Recht, das im übrigen keine "Einzel"meinung, sondern als Hausmeinung feststand, s.o. Schreiben Gothe an Schulte vom 23.05.2012) und sein Bestehen auf einem vierten Gutachten verstehe ich nicht so.

Nach Aussage der GR-Abtg /SenStadt mir gegenüber geht man

1. nach wie vor von der abgelaufenen 7-Jahresfrist aus und ist
2. nach wie vor bereit, gegen die Aushöhlung des BauGB durch die Sonderopfer-Rechtsprechung des BGH zu Felde zu ziehen. (Dauert 10 Jahre, bis zum BGH-Urteil).
Zumal sich diese Sonderopfer-Gefahr durch das Gutachten der RA Dres Scharmer/Blessing weiter geklärt und entschärft hat.

--> Dieses wäre im Hinblick auf die Aktualisierung und Festetzung des B-Plans nochmals mit der Fachverwaltung von SenStadt abzuklären.

Zudem spricht für die abgelaufene 7-Jahresfrist die seinerzeitige Abwägung bei SenStadt vor der Beschlussfassung zum FNP 1994!

SenStadt hatte vor der Ausweisung von Oeynhausen-Nord als Dauergrünfläche im FNP ein mögliches Entschädigungsrisiko weggewogen mit dem Hinweis, die Post habe die 7-Jahresfrist verschlafen. So ist es in den hiesigen Akten nachvollziehbar.

Dass die 7-Jahresfrist abgelaufen sein könnte, konzediert sogar Dr. Haaß in seinem "Gutachten" wie auch in der Untätigkeitsklage. Wie Frau Klinker schreibt er auch von der "planungsrechtlichen Erschlossenheit" durch die Forckenbeckstraße und unterscheidet hiervon, wie Frau Klinker, die bauordnungsrechtliche Frage der "tatsächlichen" Erschließung. Für ein Geltendmachen von Entschädigung hebt er dann hilfsweise auf die Sonderopfer-Rechtsprechung ab.

Schließlich:

Die Bestätigung der Zurückweisung des Vorbescheidantrags durch SenStadt mit Verweis auf ein genehmigungsfreigestelltes Verfahren nach §63 BauOBln spricht auch für die Erschlossenheit des Grundstücks seit 1958. Läge das Grundstück nicht in einem qualifizierten B-Plan-Gebiet (hier: BNP), könnte es kein §63er-Verfahren sein!

2. b)

Marc behauptet, zuletzt am vergangenen Montag in großer Rot-grüner Zählgemeinschaftsrunde, **mit dem Gutachten Dr. Scharmer (-->erst durch das Erschließungsangebot von LORAC sei die Erschließung gesichert) stehe nun der Entschädigungsfall nach §42,2, BauGB fest, ergo: bis zu 26 Mio.**

Das ist kurzschlüssig.

Denn erstens handelt es sich hier nur um ein weiteres Gutachten, kein Gerichtsurteil.

Und zweitens spricht hiergegen klar und deutlich Finkelnburg mit seinen Aussagen zur "Höhe der Entschädigung". Finkelnburg diskutiert genau diesen Fall: Wie sich die Entschädigung berechne, sollte es LORAC gelingen, doch noch mit einem Erschließungsangebot die Erschließung zu sichern und der Fall nach §42,2 BauGB träte ein: dann greife die Vorwirkungsrechtsprechung des BGH. (s. Finkelnburg, Nachtrag vom

17.02.2014

28.11.2011, S. 3, Ziff. 5):

Als Zeitpunkt für die Bemessung des Grundstückswertes vor Festsetzung eines B-Plans Dauerkleingärten komme, so Finkelburg,
"nach der Rechtsprechung des BGH zum Enteignungsrecht (das hier §43, Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden ist) ein früherer Zeitpunkt als der Enteignungszeitpunkt (hier: der Zeitpunkt unmittelbar vor Festsetzung des Bebauungsplans IX 205-a) in Betracht, wenn in der Vergangenheit liegende, vorbereitende Planungen, die noch keinen Eingriff in das Eigentum bildeten, Vorwirkungen auslösten, indem sie die betroffenen Grundstücke von der sog. konjunkturellen Weiterentwicklung ausschlossen. Eine solche Vorwirkung ist im Fall von Oeynhausen-Nord spätestens mit dem Beschluss des Bezirksamts vom 20.06.2000 zur Ausstellung des Bebauungsplans IX-205 a anzunehmen, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung geschaffen werden sollten. Von diesem Zeitpunkt an war die Chance, dass die Grundstücke von Rohbauland zu baureifem Land erstarken würden, nur noch äußerst gering.... Niemand wäre fortan bereit gewesen, diese Grundstücke in der Erwartung zu erwerben, sie würden in absehbarer Zeit Bauland. Dies wird deutlich durch den Kaufpreis belegt.... Dies ist kein Preis für Rohbauland, sondern allenfalls für Grünflächen. Deshalb ist nach der Enteignungsrechtsprechung des BGH als Qualitätsstichtag für die Bewertung der Grundstücke auf den Zeitpunkt vor Fassung des Planaufstellungsbeschlusses abzustellen. (...)

Ich fasse zusammen: Die Entschädigung, die zu zahlen wäre, falls es LORAC gelänge, durch ein zumutbares Erschließungsangebot eine Sicherung der Erschließung im Sinne von §30 Abs 1 BauGB herbeizuführen, bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Verkehrswert, den die Grundstücke im Jahre 2000 als Rohbauland aufwiesen, und dem Verkehrswert nach der Festsetzung des Bebauungsplans IX-205 a und ihrer planerischen Umwandlung in private Dauerkleingärten. Möglicherweise wäre hinsichtlich des Verkehrswertes für Rohbauland sogar auf das Jahr 1986 abzustellen, als erstmals ein Planungsbeschluss zur Sicherung der Dauerkleingärten gefasst worden ist. Nach dem Gesetz lässt sich jedoch nicht klären, ob der eine oder der andere Zeitpunkt maßgebend ist. Dies kann letztlich nur im Streitfall das Gericht entscheiden. Sehr groß dürfte der Unterschied allerdings nicht sein, da die 'Entwicklungschance zu baureifem Land' sowohl 1986 wie auch 20000 wegen der verfestigten kleingärtnerischen Nutzung sehr gering war."

Abschließende Feststellung Finkelburg auch im Falle der Geltendmachung eines Übernahmeanspruchs durch LORAC : *"Der Entschädigungsanspruch ist in beiden Fällen der gleiche, nämlich der Wert der Grundstücke als Rohbauland mt Qualitätsstichtag 2000 (1986)."*

Diese Aussagen hatte Finkelburg auch schon in seiner ersten Besprechungsunterlage (die jetzt durch die SenStadt-Akten aufgetaucht ist) für den 24.08.2011 in aller Deutlichkeit niedergeschrieben:

"Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH (BGH, NVwZ 209, 1184; BGHZ 141, 319, 98, 341, 64, 382, 63, 240) kommt jedoch entgegen §93 Abs 4 , S. 1 BauGB ein früherer Qualitätsstichtag in Betracht, wenn vorbereitende unverbindliche Planungen, die noch keinen Eingriff in das Eigentum bilden, Vorwirkungen einer späteren Enteignung (hier: eines späteren Übernahmeanspruchs) auslösen, indem sie die betroffenen Grundstücke von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausschließen."

Eine solche Vorwirkung ist hier spätestens mit dem Beschluss des Bezirksamts vom 20.06.2000 zur Aufstellung des Bebauungsplans IX-205 a) anzunehmen,...."

Diese Finkelburg'schen Aussagen zur Entschädigung und

17.02.2014

Enteignungsrechtsprechung hatte mir Prof. Battis im Februar 2013 vertraulich als absolut verlässlich bestätigt.

Ich fasse zusammen:

1. Die Causa Oey verlangt uns politisch größte Sorgfalt ab - es gibt inzwischen Viele, die sich in der Sache gut auskennen und die jeden Stein umdrehen.
2. Der Versuch, **aktuelles** Baurecht zu schaffen bzw. zu erpressen, ist im Laufe des Jahres 2013 dreimal gescheitert. (Keine Befreiung, V&E-Plan, Bauvorbescheid im Widerspruchverfahren via SenStadt).
- Apropos: Ob die 100%-Bauvariante nach BNP 1958 und f.f. Fluchtlinien von 1901/04 rechtlich und technisch machbar bzw. rentabel und attraktiv zu vermarkten ist, wurde seitens der Verwaltung nie wirklich geprüft. Nicht nur ich gehe inzwischen davon aus, dass die 100%-Variante weder durch LORAC noch durch Groth gewollt wird.
3. FNP-Abwägung 1994, die Zurückweisungen des Vorbescheidantrags durch Bezirk und Senat 2013/2014 mit Hinweis auf ein §63er Verfahren sowie die Abwägung des B-Planentwurfs von 2012 - das sind reale, durch die Verwaltungen (Bezirk und Senat) geschaffene Tatsachen, die wir in der ganzen Gutachten-Exegese politisch bislang vernachlässigen!
Das Risiko erscheint beherrschbar, dieses ist Abwägungsmaterial zu unseren Gunsten!
Eine grobe Fahrlässigkeit des Stadtrates ist auf dieser Basis nicht zu konstruieren!
4. Ich hielte es nach den schmerzhaften Erfahrungen rot-grün des letzten Jahres für ein lohnendes gemeinsames politisches Projekt, den B-Plan festzusetzen, - das Entschädigungsrisiko ist beherrschbar! - und uns verklagen zu lassen - im Vertrauen auf die deutschen Gerichte und darauf, dass es weder durch unser BauGB noch durch die Rechtsprechung gedeckt wird, dass Investoren Briefe bei den Ämtern einwerfen - "biete Erschließung an!" - und sich damit Geld drucken können.

Die Fahne, die wir dabei rot-grün politisch in die Hand nahmen, wäre: In Charlottenburg-Wilmersdorf wird ein Konflikt endlich vor Gericht getragen, der sonst von verschuldeten Kommunen landauf -landab gescheut wird: sich von Bodenspekulanten mit aufgeblähten Entschädigungsansprüchen - am liebsten billiges Grünland zu hochwertigem Bauland - ins Bockshorn und in die üblichen 50:50 -Deals treiben und erpressen zu lassen.

Das weist weit über unsere Scholle Oeynhausen hinaus. Wir könnten das politisch und publizistisch gemeinsam offensiv vertreten. Prof., Battis hatte mir dazu vor einem Jahr - vertraulich! - geraten.

Kommunale Planungshoheit ist ein hohes und verteidigungswertes Gut. Den Schaden hat sonst immer nur der Stadtkörper und das Vertrauen in unsere Demokratie. Nach den Erfahrungen und offenen Fragen des letzten Jahres halte ich das für richtiger denn je.

Dafür wünschte ich mir eine Zählgemeinschaft.

Mit lieben Grüßen
Nadia

Nadia Rouhani
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Charlottenburg-Wilmersdorf

17.02.2014