

Ausweisung Sanierungsgebiet "An der Schussen"

Wahl des Sanierungsverfahrens - § 142 Baugesetzbuch "Klassisches" oder "Vereinfachtes" Verfahren

Allgemein

In den früheren in der Altstadt bis Ende Januar 2014 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen "Gänsbühl, Nordwestliche Unterstadt, Südwestliche Unterstadt und Oberstadt II" sowie für das Sanierungsgebiet "Bahnstadt" wurde bei Satzungsbeschluss das förmliche Verfahren nach

§ 142 Abs. 1 BauGB ("klassische Sanierungsverfahren") festgesetzt.

In der Altstadt hat dann zum 01.02.2014 das neue Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" die früheren Sanierungsgebiete abgelöst.

Das Sanierungsgebiet "Altstadt und Erweiterung" wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt so wie auch die Sanierungsgebiete "Nordstadt" und "Östliche Vorstadt".

Wahl des Verfahrens bei Satzungsbeschluss

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung. Im Regelverfahren nach § 142 Baugesetzbuch gelten die besonderen Vorschriften zur Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen nach § 144 Baugesetzbuch (in der Regel Kaufverträge, Bestellung von Rechten zulasten von Grundstücken, Grundschuldbestellungen) und es sind die besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (klassisches Verfahren) anzuwenden.

Nach § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch ist die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 - 156a Baugesetzbuch (u.a. Erhebung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen) **auszuschließen**, wenn

- deren Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist
- und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

In diesem Fall ist die Sanierungsmaßnahme im **vereinfachten Sanierungsverfahren** unter Ausschluss der Vorschriften der §§ 152 -156a Baugesetzbuch durchzuführen.

Das heißt, es findet

- keine bzw. keine weitere Abschöpfung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- keine Preiskontrolle bei der Kaufvertragsgenehmigung nach 144 BauGB statt.

Die Entscheidung welches Sanierungsverfahren gewählt wird, ist nach dem Bewilligungsbescheid vom 08.02.2016 Ziffer 4.3. sorgfältig abzuwägen. Sie muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes und Umsetzung von Sanierungszielen für die Sanierungsmaßnahme "An der Schussen" getroffen werden.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung – Preiskontrolle bei Verkaufsfällen

Die Verwaltung kommt nach Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme des Gutachterausschusses vom 14.09.2018 zum Thema "Erhebung und Entstehen von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen" unter Berücksichtigung der festgelegten Sanierungsziele und den Eigentumsverhältnissen im Sanierungsgebiet "An der Schussen" und dem gesamten Gebietscharakter sowie den allgemeinen Verkehrswertentwicklungen zum Ergebnis, dass das vereinfachte Verfahren nach § 142 Abs.4 Baugesetzbuch gewählt werden muss.

Eigentumsverhältnisse Sanierungsgebietsfläche

Die Fläche des Sanierungsgebietes beläuft sich nunmehr auf ca. 17,76 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt (Fiskalische Flächen, Straßen-/Wegeflächen, Gewässerflächen, Grünflächen, Stellplatzflächen usw.)	8,11 ha	45,60 %
Flächen Technische Werke, Stadtwerke, Versorgungsträger	0,74 ha	4,16 %
Flächen Land und Bund (Straßenflächen, Fiskalgrundstücke)	0,40 ha	2,30 %
Bahnflächen (u.a. Gleisquerungsflächen)	0,25 ha	1,42 %
Flächen in Privateigentum	<u>8,26 ha</u>	<u>46,52 %</u>
Summe	17,76 ha	100,00 %

Davon wurden ca. 5,7 ha, somit ca. 32 % der Flächen vom früheren Sanierungsgebiet "Bahnstadt" übernommen.

8,11 ha - 45,60 % der Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg.

Für städtische Flächen werden **keine Ausgleichsbeträge** erhoben.

1,39 ha - ca. 7,8 % der Flächen befinden sich im Eigentum des Landes, des Bundes und der Bahn (u.a. Gleisanlagen) bzw. bei Versorgungsträgern

Bei einem Großteil dieser Flächen handelt es sich um Straßenflächen, Gleisflächen und Flächen, auf denen sich Versorgungsleitungen bzw. Versorgungseinrichtungen befinden, für die auch **keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen** erhoben werden.

8,26 ha - 46,52 % - der Flächen befinden sich in Privateigentum

Für die Grundstücke in Privateigentum die hiervon vom Sanierungsgebiet "Bahnstadt" in den Baublöcken Nr. 1, 5 und 6 in die Gebietskulisse "An der Schussen" übernommen werden – ohne städtische Flächen ca. 4 ha, wurden im Sanierungsverfahren der "Bahnstadt" sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erhoben, sofern hier sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nachweisbar und entstanden sind.

Lage privater Grundstücke in planungsrechtlich festgelegten Gewerbegebieten

Die restlichen privaten Grundstücke in den Baublöcken 1, 2 und 3 befinden sich planungsrechtlich bereits heute im gewerblichen Bereich.

Ziel der Sanierung soll unter anderem die Reduzierung von Nutzungskonflikten u.a. durch die langfristige Reduzierung der Wohnnutzung und Umwandlung der Flächen zu gewerblichen Flächen sein.

Dies schließt auch nach Ansicht des Gutachterausschusses in der Regel eine Bodenwertsteigerung dieser Flächen aufgrund der Aufnahme in ein Sanierungsgebiet aus.

Tendenziell liegen Bodenwerte für gewerbliche Nutzungen deutlich unter den Bodenwerten für wohnbauliche Nutzungen.

Sollten Wertsteigerungen dennoch auftreten, so dürfte dies an der heutigen allgemeinen Grundstücksmarktlage liegen und nicht an der Aufnahme in ein Sanierungsgebiet.

Die Grundstückseigentümer haben bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Regel Mehrkosten durch vorhandene Altlasten im Boden und auch teilweise in Gebäuden.

Hinzukommen Nachteile in diesem Gebiet durch Verkehrslärm durch den Bahn- und Straßenverkehr.

Eine grundsätzliche Änderung in der Anbindung des Stadtbereiches an das Straßennetz ist nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

Anrechnungsmöglichkeit von eigenen Aufwendungen

Sollten Einzelbetriebe oder einzelne Eigentümer während der Sanierungsmaßnahme Ordnungsmaßnahmen z.B. Gebäudeabbrüche realisieren, so könnten diese Eigentümer bei Erhebung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ihre Kosten aus den Ordnungsmaßnahmen gegenrechnen, so dass gar keine Erhebung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung möglich wäre bzw. eine Aufrechnung stattfinden müsste.

Preiskontrolle bei Verkäufen von Grundstücken

Bei hoher Nachfrage nach Gewerbeflächen und des derzeit geringen Angebots in Ravensburg ist im zukünftigen Sanierungsgebiet "An der Schussen" durchaus mit marktbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Anhand eines aktuellen Verkaufsfalles von mehreren Grundstücken im zukünftigen Sanierungsgebiet ist dies vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet zweifelsfrei nachweisbar.

Bei diesem Verkaufsfall hatte die anstehende Städtebauförderungsmaßnahme überhaupt keinerlei Einfluss auf die Preisgestaltung. Die Grundstücke lagen und liegen in einem seit Jahrzehnten mit Bebauungsplan festgelegten Gewerbegebiet.

Eine Preiskontrolle nach §144 Baugesetzbuch hat sich somit an dem am Markt umsetzbaren Verkaufswerten zu orientieren. Sobald somit ein Käufer einen entsprechenden Kaufpreis bereit ist für ein Grundstück zu zahlen für Nutzungen, die im nach dem gültigen Bebauungsplan rechtlich zulässig sind, kann die Stadt einen Kaufvertrag nicht einfach ablehnen, weil die Stadt der Auffassung ist, dass der Kaufpreis eigentlich nach den letzten Bodenwertfestlegungen für diesen Stadtbereich zu hoch sind. Das heißt, dass eine Kaufpreiskontrolle derzeit ein absolut "stumpfes Schwert" ist.

Die Unterscheidung einer Bodenwerterhöhung, die durch Städtebauförderungsmaßnahmen noch dazu in der Zukunft ausgelöst werden und Bodenwerterhöhungen, die durch andere wirtschaftliche Faktoren am Grundstücksmarkt ausgelöst werden z.B. knappes Verkaufsangebot auch bei gewerblichen Grundstücken, Flucht der Anleger in Grundstückseigentum als Geldanlage, ist derzeit nicht möglich und wird in diesem Sanierungsgebiet auch für die Zukunft nur schwer möglich sein.

Freiwillige Bodenordnungsmaßnahmen

Weiter ist nur in einigen wenigen Fällen davon auszugehen, dass überhaupt Bodenordnungsmaßnahmen sowie Grunderwerbsmaßnahmen durch die Stadt zur Abwicklung der Sanierungsmaßnahme notwendig bzw. in Frage kommen werden.

Diese Fälle müssen aber im Wege von Verhandlungen und auf freiwilliger Basis gelöst werden.

Ravensburg, den 16.11.2018
Stadtplanungsamt - Stadtsanierung