

Ausweisung Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg"

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

1. Allgemein

Für die früheren in der Altstadt bis Ende Januar 2014 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen "Gänsbühl", "Nordwestliche Unterstadt", "Südwestliche Unterstadt" und "Oberstadt II" sowie für die Sanierungsgebiete "Bahnstadt" und "Weissenau" wurde bei Satzungsbeschluss im Gemeinderat 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. Das vereinfachte Verfahren wurde auch bei den Sanierungsgebieten "Östliche Vorstadt", "Nordstadt" und "An der Schussen" beschlossen.

2. Wahl des Verfahrens bei Satzungsbeschluss – Vergleich "klassisches Verfahren und vereinfachtes Verfahren"

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 zu Lasten von Grundstücken, Grundschuldbestellungen) **und** es sind die besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (klassisches Verfahren) – Erhebung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen - 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 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 19.02.2021 Ziffer 4.2 sorgfältig abzuwägen. Sie muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes und Umsetzung von Sanierungszielen für die Sanierungsmaßnahme "Grüne Weststadt Ravensburg" getroffen werden.

3. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung

Die Verwaltung hat der Gutachterstelle des Gutachterausschusses mit ausführlichem Bericht vom 31.05.2021 mitgeteilt, dass die Verwaltung dem Gemeinderat vorschlagen wird, das vereinfachte Verfahren für dieses Sanierungsgebiet zu wählen. In diesem Bericht wurden die

Gründe und Argumente aufgeführt, die nach Auffassung der Verwaltung für die Wahl des vereinfachten Verfahrens sprechen und somit gegen die Erhebung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

Die Gutachterstelle teilt im Grundsatz unsere Auffassung in ihrer Stellungnahme vom 30.06.2021. Danach sprechen folgende Punkte für die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren ohne Erhebung von Ausgleichsbeträgen:

- Ein Hauptziel der Sanierung ist die energetische Sanierung der privaten Bestandsgebäude. Dies wirkt sich nicht auf den Bodenwert der umliegenden Gebiete aus, sondern jeweils nur auf den Gebäudewert des jeweiligen zu sanierenden Objektes aus.
- In den vergangenen Jahren konnten in Ravensburg enorme Bodenwertsteigerungen festgestellt werden. Diese wurden jedoch unabhängig von direkten städtischen Maßnahmen zur Verbesserung des Umfeldes und unabhängig von der Lage in einem Sanierungsgebiet festgestellt. Diese beruhen überwiegend auf der derzeitigen Grundstücksmarktsituation. Durch günstige Finanzierungsbedingungen einerseits und niedrige Renditen bei klassischen Geldanlagen (bis hin zu Strafzinsen bei Bankeinlagen) andererseits wird Kapital heute vermehrt in Immobilien angelegt. Zusammen mit einem nach wie vor vorhandenen Nachfrageüberhang und einem begrenzten Angebot an verfügbaren Immobilien führt dies zu stark steigenden Immobilienpreisen. Dementsprechend deutliche Bodenwertsteigerungen sind zu beobachten. Im Vergleich hierzu wären die (wenn überhaupt) durch die Stadtsanierung bedingten Bodenwertsteigerungen als minimal einzustufen.
- Weitere messbare Bodenwertsteigerungen sind durch evtl. mögliche Nachverdichtungen zu erwarten. Diese Nachverdichtungspotentiale sind aber nach Auffassung der Gutachterstelle auch ohne die Ausweisung eines Sanierungsgebietes durch allgemeine städtebauliche Zielsetzungen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) gegeben. Die entsprechenden Bodenwertsteigerungen würden deshalb auch ohne Ausweisung eines Sanierungsgebietes entstehen.
- Bodenwertsteigerungen, die ausschließlich auf die Ausweisung eines Sanierungsgebietes zurückzuführen sind, sind aufgrund der Zeitschiene sowie den Zielsetzungen der Sanierung, nicht bzw. nur geringfügig zu erwarten. Bodenwertsteigerungen durch eine grundlegende Umgestaltung des gesamten Mittelöschplatzes hin zu einem Zentrum sind in absehbarer Zeit nicht realisierbar.
- Da die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im Vergleich zu den marktbedingten Bodenwertsteigerungen als marginal einzuschätzen sind und nicht oder nur schwer festgestellt werden können, wäre nach Auffassung der Gutachterstelle der Verwaltungsaufwand im Vergleich zur Höhe der zu erhebenden Ausgleichsbeträge als unverhältnismäßig hoch einzuschätzen.

Weitere Argumente gegen die Erhebung von Ausgleichsbeträgen

- Mehrheitlich handelt es sich bei den Bestandsgebäuden um Wohngebäude. Hier muss der jeweilige Eigentümer hohe Eigenmittel /Finanzmittel zur Sanierung der Gebäude einbringen. Die Baumaßnahmen müssten früher oder später auch ohne die Ausweisung eines Sanierungsgebietes aufgrund der Klimaschutzgesetze sowie des EnergieGebäude-Gesetzes durchgeführt werden. Die Erhebung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen würde die eh schon hohen Kosten weiter erhöhen, die womöglich auf die Mieter umgelegt würden. Dies ist sicher nicht im Sinne der Ausweisung eines Sanierungsgebietes.
- Bei den gewerblich genutzten Flächen geht es darum, neue Mieter für die bereits leerstehenden Flächen bzw. gekündigten Geschäftsräumen zusammen mit dem Eigentümer

und Vermieter zu finden. Zur Neuvermietung muss in mehreren Fällen zuerst in die Modernisierung- und Instandsetzung der Geschäftsräume investiert werden. Diese Privatinvestitionen haben wiederum auch keinen Einfluss auf die Bodenwerte im Umfeld bzw. die Investitionen, die vom Eigentümer durchgeführt und finanziert werden, erhöhen allenfalls den Gebäudewert.

- Einer der Gründe zur Ausweisung des Sanierungsgebietes ist ja gerade, den zentralen Bereich am Mittlöschplatz und die dortigen noch vorhandenen Geschäfte zu sichern und leerstehende Flächen wieder zu belegen. Die Stadt muss froh sein, wenn weiterer Leerstand von Geschäftsflächen im Zentrum der alten Weststadt vermieden und die seit längerer Zeit (schon vor der Coronapandemie) begonnene Entwicklung gestoppt werden kann.
- Das Sanierungsgebiet wird durch die Hochspannungsleitung "getrennt". Ziel es ist langfristig, diese in den Boden zu verlegen. Allerdings ist derzeit fraglich, ob diese Verlegung während der Sanierungszeit bis zum Jahr 2030 im Bereich des jetzigen Sanierungsgebietes, und hier wieder im bebauten Bereich erfolgen kann.
- Des Weiteren wird das Sanierungsgebiet durch die viel befahrene Meersburger Straße getrennt, die in den vorderen Grundstücksbereichen an der Meersburger Straße für Verkehrslärm sorgt. Beim Verkehrslärm kann die Stadtsanierung keine Abhilfe schaffen.
- Für alle Bereiche sind Bebauungspläne vorhanden, wenn auch zum Teil veraltete aus den Jahren 1958 und 1959, die teilweise durch Baumaßnahmen "überholt" sind. Hier müsste – unabhängig von der Stadtsanierung – mittelfristig geprüft werden, in welchen Bereichen Bebauungsplananpassungen notwendig sind.

4. Eigentumsverhältnisse Sanierungsgebietsfläche

Die Fläche des Sanierungsgebietes beläuft sich nunmehr auf ca. 45,44 ha.

Hiervon befinden sich ca. 55 % der Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt und den Kirchengemeinden.

Bei den städtischen Grundstücken handelt es sich zum Teil um Fiskalische Flächen (u.a. Angererwiese) um Straßen- und Platzflächen, Wegeflächen sowie Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenbereich, Grünflächen u.a. im Rahmenpark und Gewässerflächen

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

Weitere Flächen befinden sich im Eigentum der Katholischen und evangelischen Kirche.

Für die Öffentlichkeit zugänglichen kirchlichen Einrichtungen – Kirchen und Kindergartengrundstücke – würden **keine Ausgleichsbeträge** erhoben werden, nur für wirtschaftlich nutzbare Grundstücke (z.B. Wohnungsgrundstücke).

5. Anrechnungsmöglichkeit von eigenen Aufwendungen

Die Grundstückseigentümer haben bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Regel sehr hohe Investitionskosten. Es müssen immer mehr Auflagen bei der Umsetzung von Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen könnten die Eigentümer einen Abschlag (Abschlag je nach Höhe der Baukosten) bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen beantragen, da sie ja selbst auch für die Aufwertung mit ihren Investitionen gesorgt haben.

Sollten einzelne Eigentümer während der Sanierungsmaßnahme Ordnungsmaßnahmen z.B. Gebäudeabbrüche von Nebengebäuden oder Garagengebäuden im Einvernehmen und auf freiwilliger Basis durchführen und hierfür Ordnungsmaßnahmenverträge in der Stadtsanierung abschließen, könnten diese Eigentümer ihre Kosten aus den Ordnungsmaßnahmen gegenrechnen, so dass gar keine Ausgleichsbeträge erhoben würden, da eine Aufrechnung möglich wäre.

6. Preiskontrolle bei Verkäufen von Grundstücken

Bei hoher Nachfrage nach Wohnraum und des derzeit geringen Angebots in Ravensburg ist im zukünftigen Sanierungsgebiet "Grüne Weststadt Ravensburg" wie oben erwähnt mit marktbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Anhand aktuellen Verkaufsfällen von mehreren Grundstücken im zukünftigen Sanierungsgebiet ist dies vor Aufnahme in das Sanierungsgebiet zweifelsfrei nachweisbar.

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 in den kommenden Jahren ausgelöst werden und Bodenwerterhöhungen, die durch andere wirtschaftliche Faktoren am Grundstücksmarkt ausgelöst werden z.B. Flucht der Anleger in Grundstückseigentum als Geldanlage, ist derzeit nicht möglich und wird in diesem Sanierungsgebiet auch für die Zukunft nur schwer möglich sein.

7. Freiwillige Bodenordnungsmaßnahmen

Es ist nur in einigen Fällen erkennbar, dass Bodenordnungsmaßnahmen sowie Grunderwerbsmaßnahmen durch die Stadt zur Abwicklung der Sanierung notwendig sein könnten. Diese Fälle müssen aber im Wege von Verhandlungen und auf freiwilliger Basis gelöst werden.

Die Erfahrung in den anderen Sanierungsgebieten, trotz den dortigen Rechtsinstrumenten des klassischen Sanierungsverfahren, haben gezeigt, dass Neuordnungsmaßnahmen immer nur mit den Grundstückseigentümern gemeinsam und nicht gegeneinander realisierbar sind.

8. Ergebnis:

Die Grundstücksmarktentwicklung in der Weststadt war in den letzten Jahren nicht von der Ausweisung des Sanierungsgebietes abhängig und wird auch in Zukunft nicht wesentlich davon abhängig sein.

Es werden keine neuen Lagewerte oder Nutzungsstrukturen oder neue Erschließungsstrukturen geschaffen, es handelt sich um eine Sanierung, die sich wesentlich am Gebäudebestand und deren derzeitigen Nutzungen orientiert.

Am Mittelöschplatz bzw. der Mittelöschstraße müssen die Stadt Ravensburg und die Eigentümer – auch vor dem Hintergrund der derzeitigen Corona-Krise – der Ladeneinheiten im Erdgeschoss für einige leerstehende Liegenschaften froh sein, wenn überhaupt langfristige und geeignete Nutzungen gefunden werden können.

In diesem Gebiet sind deshalb keine bzw. nur sehr geringe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nach dem derzeitigen Stand zu erwarten. Eventuell doch entstehende Wertsteigerungen dürften zum einen nur schwer fassbar und belegbar sein, zum anderen dürften die Verwaltungskosten zur Berechnung und zur Erhebung unverhältnismäßig hoch sein.

Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme "Grüne Weststadt Ravensburg" ist das Vereinfachte Verfahren nach § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch anzuwenden.

9. Rechtliche Folgen für Grundstückseigentümer bei Ausweisung Sanierungsgebiet

9.1 Eintrag Sanierungsvermerk im Grundbuch

Beim vereinfachten Verfahren werden keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen erhoben und es findet beim Abschluss von Kaufverträgen auch keine Kaufpreisprüfung statt.

Unabhängig vom Verfahren wird für die Grundstücke, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, der sogenannte Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch im Grundbuch eingetragen.

Der Eintrag des Sanierungsvermerks bedeutet aber nicht, dass ein Eigentümer zu Maßnahmen gezwungen werden kann, sondern er bedeutet lediglich den Hinweis, dass sein Grundstück sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet.

9.2 Genehmigungen von Kaufverträgen nach § 144 Baugesetzbuch

Kaufverträge und Grundschuldbestellungen müssen nach § 144 Baugesetzbuch zur Genehmigung vorgelegt werden. Dadurch ist gewährleistet, dass das Stadtplanungsamt – Stadtsanierung überhaupt erfährt, welche Grundstücke verkauft werden und an wen. Dadurch kann die Stadt in Einzelfällen zielgerichtet auf Käufer zugehen.

In den anderen Sanierungsgebieten "leben" die Eigentümer schon seit vielen Jahren mit diesem Sanierungsvermerk und mit der Genehmigungsnotwendigkeit nach § 144 Baugesetzbuch, ohne dass es zu Problemen gekommen ist.

9.3 Vorlage von Mietverträge über 1 Jahr Laufzeit zur Genehmigung nach § 144 Baugesetzbuch

Theoretisch müssten auch Mietverträge, die über 1 Jahr Laufzeit hinausgehen, der Stadt zur Genehmigung nach § 144 Baugesetzbuch vorgelegt werden. In den anderen Sanierungsgebieten wurden Wohnungsmietverträge nie eingefordert. Geschäftsraummietverträge wurden bisher nur in absoluten Einzelfällen (bei besonderen Nutzungen) zur Genehmigung angefordert, damit die Verwaltung über die Laufzeit von Verträgen Informationen hat.

In der Praxis geht diese Vorschrift ins "Leere", da eine Genehmigung von Mietverträgen verwaltungstechnisch und zeitlich gar nicht leistbar ist und auch keinen "Mehrwert" bringt.

Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Ziffer 3 Baugesetzbuch

Ein Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch besteht auch jetzt schon nach § 24 Abs. 1 Ziffer 1 für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, unabhängig davon, ob ein Sanierungsgebiet ausgewiesen wird. Insoweit besteht jetzt schon für große Teile des zukünftigen Sanierungsgebiets ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Bei der Sanierungsgebietsausweisung kommt jetzt noch ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Ziffer 3 zusätzlich dazu.

Das Vorkaufsrecht darf aber nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dieser Nachweis ist in der Regel nur schwer zu führen.

Weiterhin kann ein Käufer das Vorkaufsrecht nach § 27 Baugesetzbuch unter den dort enthaltenen Voraussetzungen abwenden.

Klarstellung:

Grundsätzlich steht der Stadt beim Verkauf von Miteigentumsanteilen nach dem **Wohnungseigentumsgesetz kein Vorkaufsrecht zu.**

Ravensburg, den 27.09.2021

Stadtplanungsamt – Abteilung Stadtsanierung

Nonnenmacher - Junginger