

**Sitzungsvorlage DS 2011/020**

Tiefbauamt  
Bernhard Wöllhaf  
(Stand: 14.01.2011)

Mitwirkung:  
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung  
Rechts- und Ordnungsamt  
Stadtkämmerei  
Wirtschaftsförderung

**Verwaltungsausschuss**  
nicht öffentlich am 24.01.2011  
**Gemeinderat**  
öffentlich am 31.01.2011

Aktenzeichen: 701.21.38

**Umgestaltung Mühl-/Holbeinstraße mit Sanierung Triebwerkskanal (BA I)  
- Prüfung der Reallasten zur Unterhaltungsverpflichtung am Kanal und  
Vorschlag zum weiteren Vorgehen**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorbehalt, dass die Reallast geprüft werde, ist erfüllt. Es wird daher zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die geplanten Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten am Triebwerkskanal im Bereich Holbeinstraße – Mühlstraße in einem Zug durchgeführt und 2011 endgültig fertiggestellt werden können.
2. Für die bei verschiedenen privaten Grundstücken im Grundbuch eingetragenen Reallasten zur Unterhaltungsverpflichtung und Vermehrung der Wassermassen am Triebwerkskanal/Flattbachweiher gilt:
  - sie können bei Grundstücken, die nicht an das Bachbett angrenzen, bzw. die keine Wasserkraft aus dem Flattbach ziehen, zur Löschung bewilligt werden
  - sie bleiben bestehen bei den Eigentümern/Besitzern der Wasserkraftwerke am Triebwerkskanal, beschränkt auf die Anlagen zur direkten Wassernutzung. Sinngemäß haben bei privaten Überbauungen des Kanals die jeweiligen privaten Nutzer notwendige Mehraufwendungen für die Unterhaltungsarbeiten am Triebwerkskanal nur in den Abschnitten zu übernehmen, die von ihnen überbaut sind.  
Diese Reallasten sind ggf. an die heutigen Gegebenheiten anzupassen.
3. Auf die Erstellung eines speziellen Rechtsgutachtens zur Klärung der Rechtswirksamkeit der alten Eintragungen wird verzichtet.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Vorberatung Sachbeschluss nichtöffentlich am 21.04.2010 im Umwelt- und Verkehrsausschuss als Betriebsausschuss; DS 2010/150

Vorberatung Sachbeschluss nichtöffentlich am 28.04.2010 im Technischen Ausschuss; Nr. TA 2010/03

Bürgerinformation am 04.05.2010

Sachbeschluss öffentlich im Gemeinderat am 17.05.2010; Nr. GR 2010/04

Schreiben von Frau Utz an die Mitglieder des Gemeinderates vom 15.06.2010

Der Gemeinderat hat nach den o.g. Vorberatungen in den Ausschüssen in seiner Sitzung am 17.05.2010 beschlossen:

" 1. Die Mühlstraße / Holbeinstraße zwischen der Konradinstraße und der Raueneggstraße wird auf Grundlage der Vorplanung der ARGE 365° freiraum + umwelt – Ing. Büro Müller unter dem Vorbehalt, dass die Reallast geprüft werde, umgestaltet.

2. Als 1. Abschnitt sind die Versorgungsleitungen zu erneuern und der denkmalgeschützte Triebwerkskanal instandzusetzen und teilweise freizulegen. Dazu ist das Planum für die Straße herzustellen und mit einer Tragschicht als Bitukies zu versehen. Weitere Bauabschnitte sind von der Entwicklung der Haushaltslage abhängig."

### **2. Nochmalige Diskussion des Bauablaufes**

Mit dem o.g. Gemeinderatsbeschluss wurde die Entscheidung über die Fertigstellung/den Endausbau der Straßenumgestaltung zunächst auf spätere Haushalte vertagt.

Vom Tiefbauamt wurde die Bauabwicklung zwischenzeitlich noch einmal mit nachfolgendem Ergebnis überprüft:

Die Umgestaltung der Holbeinstraße/Mühlstraße in verschiedenen Bauabschnitten (Bauabschnitt I ohne einen endgültigen Straßenausbau, d.h. eine provisorische Maßnahme für einen längeren Zeitraum) ist aufwändig und mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Es müssen dauerhafte Provisorien geschaffen werden, die beim Weiterbau wieder ausgebaut werden müssen.

Um dies zu vermeiden wurde die Maßnahme insgesamt zunächst zurückgestellt um 2011 die Mittel für eine Umgestaltung ohne Unterbrechungen zu erhalten.

Im inzwischen beschlossenen Haushaltsplan 2011 sind die notwendigen Gesamtmittel für die Umgestaltung enthalten.

### **3. Überprüfung der Reallast**

Die Grundbücher der angrenzenden Grundstücke wurden überprüft. Im Bauabschnitt 1 sind nur bei zwei Grundstücken – Leonhardstraße 25 und Mühlstraße 20 – Reallasten eingetragen. Aus diesen kann aber keine Kostenbeteiligung der Angrenzer an der geplanten Neugestaltung des Flappachkanals abgeleitet werden.

### **Überprüfung der Unterhaltspflicht von Angrenzern - Ergebnis**

Nachdem vom Landratsamt 1970 sowie vom Regierungspräsidium 1972 der Triebwerkskanal zum "Gewässer II. Ordnung" nach WG Baden Württemberg erklärt wurde, obliegt damit rein formal die Unterhaltungspflicht der Stadt Ravensburg.

Nach den Eintragungen in ihren Grundbüchern sind allerdings teilweise die Angrenzer, die Wasserkraftbesitzer, aber auch viele Eigentümer von Grundstücken, die nach Grundstücksteilungen nicht mehr Angrenzer sind und die Wasserkraft nicht nutzen können, noch verpflichtet sich an den Kosten für die Reinigung und den Unterhalt am Triebwerkskanal zu beteiligen. Von betroffenen Grundstückseigentümern wird schon seit vielen Jahren versucht diese Eintragungen im Grundbuch zu löschen, insbesondere von Angrenzern, die keinen wirtschaftlichen Nutzen vom Triebwerkskanal haben.

Teilweise wurden in den Jahren vor 1969 bereits entsprechende Eintragungen mit Zustimmung der Stadt Ravensburg gelöscht.

Es konnte jedoch bisher nie abschließend geklärt werden, ob die Eintragungen in den jeweiligen Grundbüchern mit der Entscheidung des Regierungspräsidiums automatisch obsolet oder noch in irgendeiner Form rechtswirksam sind.

Da Herr Notar a.D. Steinhauser sich im Rahmen seiner Tätigkeiten im Notariat Ravensburg mit diesem Thema befasst hatte, wurde er gebeten zu prüfen, ob er die Rechtslage, die sich aus der Historie, den Grundbucheintragungen und den ihnen zugrunde liegenden Verträgen ergibt, aufarbeiten und bewerten könne.

Nach Auffassung von Herrn Steinhauser ist die Aufarbeitung dieser alten Eintragungen keine Aufgabe für einen Notar. Es müsste, um umfassende Klarheit in dieses mehrere hundert Jahre andauernde – oft streitige - Verhältnis zwischen Gemeinde/Stadt und den die Wasserkraft nutzenden Angrenzern zu bringen, vielmehr mit einem speziellen Rechtsgutachten

- aufgearbeitet werden das rechtliche Verhältnis bzw. die Abhängigkeiten zwischen dem jeweils geltenden historischen Wasserrecht und den privatrechtlichen Reallasten zur Unterhaltung des Flattbachs usw. aufgearbeitet werden
- festgestellt werden, ob nach dem heutigen Wasserrecht die Eintragungen noch verbindlich sind bzw. unter welchen Voraussetzungen noch Ansprüche gegenüber den Eigentümern der belasteten Grundstücke geltend gemacht werden können.

Dieser Meinung schließt sich die Verwaltung an.

Da dies jedoch recht zeitaufwändig sein dürfte, muss für die Erstellung eines solchen Gutachtens mit Kosten von 20.000 bis 30.000 Euro gerechnet werden. Die Wahrscheinlichkeit einer Fortwirkung der einschlägigen Grundbucheinträge ist nach unserer Einschätzung – zumindest für die Grundstücke die durch Grundstücksteilungen entstanden sind und nicht mehr an den Bach/Kanal angrenzen - allerdings eher gering.

Da schon seit Jahren die Unterhaltungsarbeiten am Kanal grundsätzlich von der Stadt finanziert werden, wird empfohlen, dass der Gemeinderat generell die Freigabe für die Löschung der alten Eintragungen hinsichtlich der Unterhaltungslasten beschließt.

Dies soll jedoch nicht gelten:

- für privat überbaute Abschnitte des Triebwerkskanals. Die notwendigen Mehraufwendungen für Unterhaltungsarbeiten sollen wie bisher auch weiterhin vom privaten Nutzer übernommen werden.
- für die jeweiligen Besitzer der Wasserkraftwerke. Sie sollen weiterhin verpflichtet sein, die damit verbundenen Wassernutzungsanlagen (Druckleitung; Rechenbauwerke; Leerschuss, usw.) auf ihre Kosten zu unterhalten oder diese nach Aufgabe des Wasserrechts zu beseitigen.

Bei diesen Grundstücken sollten ggf. die Reallasten möglichst den heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

Im Zuge der Löschungen der Unterhaltungslasten sollten die meist damit verbundenen und längst überholten Grundbucheintragungen zur Vermehrung der Wassermassen des Flattbachweihers und der damit verbundenen Anlagen mit gelöscht werden.

Anlagen:

1. Kurzbericht zu Reallasten, Wassergesellschaft, Wasserverband usw.
2. Schreiben von Frau Utz an die Mitglieder des Gemeinderates v. 15.06.2010
3. Plan über Papiermühlen