

Gemeinsames Sanierungsforum für die Sanierungsgebiete 'Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels'

Aktennotiz

Stadt Königswinter - Herrn Techn. Beigeordneten Kofferath, Frau Geider, Herrn Pflaumann / Frau Blumenthal / Frau Dietz /
Frau Schölnhorn / Herrn Pauly / Herrn Rothe / Herrn Schimanietz / Herrn Tack / Herrn Thür / DSK

02.12.2010

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen „Königswinter-Altstadt“ und „Königswinter-Drachenfels“ – Termin des Sanierungsforums beim 'Gutachterausschuß für die Stadt Troisdorf und den Rhein-Sieg-Kreis am 19.11.2010 (10.30 – 13.30 Uhr)

Ergebnisprotokoll

Teilnehmer:

Frau Blumenthal	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)
Herr Pauly	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)
Herr Rothe	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)
Herr Schimanietz	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)
Herr Tack	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)
Herr Kütt	Vors. d. Gutachterausschusses des Rhein-Sieg-Kreises
Herr Winter	Stellv. Vors. d. Gutachterausschusses des Rhein-Sieg-Kreises
Herr Prof. Reuter	Mitglied des Gutachterausschusses
Herr Kofferath	Stadt Königswinter
Herr Mailand	DSK, Sanierungstreuhänderin

Nach einleitender Erläuterung zum Anliegen des Sanierungsforums wurde der im Vorfeld eingereichte Fragenkatalog zum Thema Bodenrichtwerte (siehe Anlage) auszugsweise erörtert. Insbesondere das Zustandekommen der als sogenannte „sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte“ zu Beginn der Sanierungsmaßnahme festgelegten Bodenrichtwerte und die hierdurch maßgeblich beeinflussten späteren Ausgleichsbeträge standen im Fokus des Interesses. Dabei schöpfen bekanntlich die 'Ausgleichsbeträge' zum Ende der Sanierung

Gemeinsames Sanierungsforum für die Sanierungsgebiete

'Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels'

jene theoretische Steigerung des reinen Bodenwertes von Grundstücken ab, die auf die Sanierung selbst zurückzuführen ist und nicht auf sonstige Bodenwertveränderungen (einschließlich Inflation).

Erörterung der Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten

Definition:

Bodenrichtwerte sind die durchschnittlichen Grundstückswerte je m² für vergleichbare Grundstückslagen. Sie sind beim Gutachterausschuß hinterlegt, dem alle Kaufverträge zugeleitet werden. Bei Grundstücksverkäufen stellen sie in der Regel nur einen Teil des Verkehrswertes dar, da beispielsweise der Gebäudewert oder der Wert des Aufwuchses noch hinzukommen.

Die Hrn. Kütt und Prof. Reuter erläuterten die Entstehung der Anfangswerte. Hierbei werden neben einer Kaufpreissammlung auch die Instrumente Ortstermine, vorhergehende Bodenwerte, Bebauungspläne und die geplanten Sanierungsmaßnahmen eingesetzt. Für die eingereichten Kaufverträge ohne gesonderte Ausweisung von Boden- und Gebäudewert wird eine nachträgliche Bestimmung dieser Werte nicht in jedem Fall durchgeführt.

Nach Ansicht des Sanierungsforums besteht ein Missverhältnis zwischen den aus diversen Wertgutachten der Jahre 1997-2004 ersichtlichen – unter Bezugnahme auf die damals gültigen Bodenrichtwerte – benannten Grundstückswerte und den durch den Gutachterausschuß als „sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte“ festgelegten Werten (Abweichungen von ca. 60 – 70 Euro je m²). Damit verbunden ist die Sorge, dass bei zwischenzeitlichen Verkäufen für die jeweiligen Verkäufer große Verluste entstehen können. Weiterhin besteht die Befürchtung, dass es im Falle späterer Korrekturen der Bodenrichtwerte – sowohl der Anfangswerte als auch der ermittelten Endwerte (= Anfangswert + sanierungsbedingte Wertsteigerung) zu deutlich höheren Ausgleichszahlungen, als bisher prognostiziert, kommen könnte.

Hierauf beziehen sich auch die weiteren Bedenken des Sanierungsforums, weil sich (nach heutigem Stand) für einige mit Sanierungsmaßnahmen geplante Bereiche der Altstadt (derzeit vier von 12 Zonen) ein künftiger Ausgleichsbetrag von Null Euro errechnet, während andere, planungsbedingt teils massiv benachteiligte Zonen mit Ausgleichsbeträgen von 10 bis 15 Euro je Quadratmeter geführt werden.

Der Gutachterausschuß zweifelte die Schlüssigkeit der vom Sanierungsforum im Vorfeld des Termins eingereichten Beleggutachten an. Herr Rothe verwies auf ein weiteres bei der Stadt Königswinter vorliegendes Wertgutachten für die Grundstücke Klotzstraße 13/15 (Gebäude inzwischen abgerissen) aus dem gleichen Zeitraum. Der Gutachterausschuß verwies darauf, dass für seine Festsetzungen die letztlich gezahlten Kaufpreise maßgeblich seien.

Professor Reuter schloß grundsätzliche Fehlbeurteilungen der Bodenwerte für das Sanierungsgebiet Altstadt aus, räumte jedoch ein, daß zum einen die Zonierungen verfeinert und möglichst schärfer (wenn auch kaum parzellengenau) gefaßt werden müßten, zum anderen die Bodenwerte entsprechend genauer betrachtet und angepaßt werden müßten. Die Festlegung der Bodenwerte liegt beim Gutachterauss-

Gemeinsames Sanierungsforum für die Sanierungsgebiete

'Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels'

chuß, während die Stadtverwaltung bzw. Sanierungstreuhanderin (DSK) dann die einzelnen Erhebungen der Ausgleichsbeträge mit den Eigentümern 'erörtert', um in Einzelfällen moderate Lösungen für die Zahlung zu finden. Dafür muss die Verwaltung für jedes Grundstück die tatsächliche sanierungsbedingte Wertsteigerung unter Zuhilfenahme der Bodenwerte feststellen.

Bei der Korrektur der Zonierungen, so räumten Prof. Reuter wie auch der Ausschußvorsitzende, Herr Kütt, ein, kann es durchaus zu deutlich veränderten Bodenrichtwerten für Anfangs- und Endwerte und – in der Folge – zu ebenso deutlich veränderten Ausgleichsbeträgen kommen. Eine Steigerung von beispielsweise heute 10 Euro je qm auf später 100 Euro sei aber nicht zu erwarten!

Damit wurde klar, daß die bisherigen Zusicherungen auf den Informationsveranstaltungen zu den beiden Sanierungsgebieten Altstadt und Drachenfels, wie sie von der Stadt, der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft (WWG) und der DSK als Sanierungstreuhanderin getätigt worden waren, nicht haltbar sind. Demnach sollte es im großen und ganzen auch am Ende der Sanierung nicht zu nennenswerten, sondern allenfalls zu marginalen Änderungen der Ausgleichsbeträge kommen. Diese Beträge sind nach der Gesetzeslage am Ende der Stadtsanierung von den jeweiligen Grundstückseigentümern innerhalb eines Monats nach Aufforderung zu zahlen und können, je nach Grundstücksgröße, durchaus fünfstellige Beträge ausmachen!

Das Sanierungsforum sieht die Ursachen für die Abweichungen unter anderem in der sehr grob vorgenommenen Festlegung der Wertzonen für die Sanierungsgebiete Altstadt und Drachenfels. Die Abgrenzung und das Preisgefälle zwischen einzelnen Zonen können zum Teil nicht nachvollzogen werden, bzw. erscheinen teils schwer begründbar. Diese Einschätzung des Sanierungsforums wurde bei diesem Termin im Grundsatz bestätigt (siehe vorstehend).

Der Gutachterausschuß wird daher gebeten, im Zuge der nächsten Aktualisierung der Bodenrichtwerte deutlich engmaschiger vorzugehen, die Werte auch nach den kleinräumigen Lagen feiner zu erheben und die Sanierungsgebiete Altstadt wie Drachenfels deutlich differenzierter zu betrachten. Die Vertreter des Gutachterausschusses sagten dies grundsätzlich zu, hielten es aber für nicht mehr realisierbar, was die kommende Aktualisierung der 'besonderen Bodenrichtwerte' in den beiden Sanierungsgebieten angeht.

Die vorgesehene Aktualisierung (Fortschreibung alle 3 Jahre) der Bodenrichtwerte war zum 1. Januar 2010 fällig und soll nunmehr erst auf den 1. Januar 2011 erfolgen. Für die Altstadt sind die Unterlagen fast fertig und können etwa im ersten Quartal 2011 veröffentlicht werden, für den Drachenfels gibt es diverse Probleme nicht zuletzt auch wegen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 10/28 bis 10/32. (siehe unten)

Prof. Reuter führte aus, dass die Voraussage für die sanierungsbedingten Wertsteigerungen sich bisher, wie vorgeschrieben, an den Rahmenplanungen der Stadt Königswinter orientiert habe und ggf. den geänderten Sachständen angepasst werde. Er betonte auch, daß der Gu-

Gemeinsames Sanierungsforum für die Sanierungsgebiete

'Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels'

tachterausschuß – abweichend von der 'reinen Lehre' – die sogenannten 'Anfangswerte' und 'prognostizierten Endwerte' nicht unabhängig voneinander ermittele.

Die Vertreter des Sanierungsforums versuchten anhand der Beispiele Wilhelmstraße und Eselsweg, die ermittelten Bodenrichtwerte nachvollziehbar zu verstehen. So werden für die Wilhelmstraße im Laufe der Sanierungsmaßnahme Wertsteigerungen von 10,- Euro/ m² angenommen (vgl. Bahnhofstraße und Winzerstraße = 0,00 Euro/qm), obwohl die Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke eher steigen wird durch die geplante Entlastungsstraße (Wegfall des alten Baumbestandes, Zunahme Verkehrsaufkommen), sowie die in der Rahmenplanung bereits vorgesehene Großbebauung am Palastweiher – mit der hierdurch negativ zu erwartenden Reflexion des Bahnlärms in Richtung Wilhelmstraße bzw. der positiven Lärmabschirmung der Winzerstraße.

Am Drachenfels wurden die unterschiedslos gleich hohen sanierungsbedingten Wertsteigerungen (und nur diese dürfen in die Endwerte und damit in die Ausgleichsbeträge einfließen!) in Höhe von 25,- Euro/qm einleuchtend damit begründet, daß durch die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne der bisher nicht beplante 'Außenbereich' rechtlich verbindlich beplant werde und somit Baurecht geschaffen wird. Bislang nur durch den Bestandsschutz gesicherte Gebäude und Nutzungen würden so dauerhaft gesichert, so daß beispielsweise auch bei Totalvernichtung eines Hauses dieses, anders als bisher, in den baurechtlich festgelegten Grenzen wieder errichtet werden könne (Rechtsanspruch!). Hierin liege eine höhere, weil gesicherte Nutzbarkeit, die den hohen Ausgleichsbetrag rechtfertige.

Allerdings wurde auch deutlich, daß diese ungewöhnlich hohen Ausgleichsbeträge dann gänzlich unhaltbar sind und gegen Null Euro rückgeschrieben werden müßten, wenn und soweit die Bebauungspläne nicht zustandekommen sollten!

Überhaupt wurde bezüglich des Drachenfels' mehrfach klargemacht, daß es sich bei dem dortigen städtebaulichen Sanierungsgebiet 'im Außenbereich' (und sogar im Naturschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) um ein absolutes Novum in Deutschland handele, mit dem man als Ausschuß quasi Neuland betreten habe und nicht recht umzugehen wisse.

Für den Bereich Lemmerzfreibad/Parkplatz Oberweingartenweg werden sowohl die festgesetzten Anfangswerte als auch die angenommenen Wertsteigerungen besonders seitens der Stadt Königswinter bezweifelt. Hier erwägt die Stadt den Erwerb des großen Parkplatzes aus privater Hand, wobei die hohen Bodenwertannahmen des Gutachterausschusses den Kaufpreis dieser (mangels Aufbauten etc.) nahezu nur aus dem reinen Bodenwert bestehenden Grundstücke erheblich verteuern. Der Gutachterausschuß blieb jedoch für Bad wie Parkplatz bei seiner Einschätzung.

Der bestehenden Sorge, dass, durch die festgelegten Anfangswerte (nach Auffassung vieler Bürger: zu niedrig) und aufgrund der sanie-

Gemeinsames Sanierungsforum für die Sanierungsgebiete

'Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels'

rungsrechtlich vorgeschriebenen Genehmigungspflicht für Kaufpreissummen, im Zuge von Immobilienverkäufen erhebliche wirtschaftliche Verluste für die Verkäufer entstehen können, begegnete Prof. Reuter mit folgendem praktischen Hinweis, dem sich Herr Kofferath für die Stadt ausdrücklich anschloß: In Zweifelsfällen könnten, ja sollten im Vorfeld von Verkäufen durch die Verkäuferseite Wertgutachten bei einem öffentlich bestellten Gutachter in Auftrag gegeben werden. Es wird empfohlen, bei der Auswahl des Gutachters vorab Einvernehmen zwischen den Beteiligten herzustellen (Verkäufer / Käufer / Stadt bzw. DSK) und hierzu ggf. beim Gutachterausschuß nachzufragen. Im Einzelfall können hierdurch erhebliche Abweichungen gegenüber den für die einzelnen Wertzonen festgelegten Bodenwerten bescheinigt werden.

Prof. Reuter verwies auch auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, wonach die in einem Kaufvertrag vorgesehenen Bodenwerte problemlos um bis zu 25 Prozent nach oben abweichen dürften, ohne daß die Sanierungsträgerin (hier. Stadt, DSK) dem Kaufvertrag die sanierungsrechtliche Genehmigung versagen könne! Dieses Urteil soll dem Forum baldmöglichst zur Verfügung gestellt und auf der Internetseite des Sanierungsforums ein entsprechender Hinweis gegeben werden.

Bezüglich der Ermittlung von Bodenwerten zurückliegender Verkäufe wies der Gutachterausschuß auf die Problematik hin, dass oft keine separaten Wertangaben für die Grundstücke und die aufstehenden Gebäude etc. gemacht wurden bzw. würden. Dabei seien die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte durch die tatsächlich realisierten Kaufpreissummen gelegentlich auch unterschritten worden. Herr Rothe führte dies jedoch nicht auf die nachlassende Nachfrage an den jeweiligen Grundstückslagen, sondern auf die realistische Würdigung der in vielen Fällen sehr schlechten Bausubstanz zurück (siehe Grundstücke Klotzstraße 13/15 – Erwerb der abbruchreifen Gebäude durch die Lemmerz-Stiftung zugunsten der Erweiterung des Siebengebirgsmuseums). Eine vom Kaufpreis ausgehende Rückwärtsberechnung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Beschaffenheit der Bausubstanz sei zur Ermittlung der tatsächlich gezahlten Bodenpreise sinnvoll und dürfte, so Rothe, dann für den unmittelbar vor Inkrafttreten der Sanierungssatzung (2004) liegenden Zeitraum deutlich höhere (Anfangs-)Werte ergeben.

In Anbetracht der Tatsache, daß sowohl die Bodenwerte als auch die aus ihnen errechneten Ausgleichsbeträge sich im Laufe der Zeit offenbar doch erheblich zulasten der Grundstückseigentümer ändern können, liegt die Empfehlung des Sanierungsforums nahe, daß solche Grundstückseigentümer, die mit dem bisher ermittelten Ausgleichsbetrag gut fahren, diesen auf Antrag bereits bald entrichten. Das Instrument hierzu ist die 'Ablösevereinbarung', die zwischen dem Eigentümer und der Stadt (bzw. DSK) geschlossen wird und sinnvollerweise auch bei einem Ausgleichsbetrag von Null Euro dennoch einen minimalen Ausgleichsbetrag (beispielsweise 1 Euro je qm) ansetzt. Allerdings gibt es keinen Rechtsanspruch auf Abschluß einer Ablösevereinbarung!

Anders stellt es sich, wie von Gutachterausschuß und Stadt einge-

Gemeinsames Sanierungsforum für die Sanierungsgebiete

'Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels'

räumt wurde, dar, wenn auf einem Grundstück die in der Rahmenplanung hierfür vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt und abgeschlossen worden sind: Dann besteht auf Antrag ein Rechtsanspruch darauf, gegen Zahlung des (ggf. verrechneten) Ausgleichsbetrages aus dem Sanierungsgebiet entlassen zu werden!

Grundstücke aber, für die einmal der Ausgleichsbetrag gezahlt oder die aus dem Sanierungsgebiet entlassen wurden, können nicht mehr nachträglich einbezogen oder erneut zur Kasse gebeten werden! Auf der Gegenseite ist auf das, allerdings eher geringe, Risiko hinzuweisen, daß einmal gezahlte Ausgleichsbeträge nicht mehr zurückgefordert werden können, auch wenn, zum Beispiel, das Sanierungsgebiet förmlich aufgehoben würde oder die Ausgleichsbeträge in der Nachbarschaft später geringer ausfallen sollten.

Prof. Reuter verwies im Übrigen darauf, daß nach aktueller Rechtsprechung im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches eine zügige Umsetzung - Befristung auf 15 Jahre festgelegt worden sei! Diese Befristung gelte seines Erachtens auch rückwirkend für bereits existierende Sanierungsgebiete.

Die Beteiligten äußerten abschließend die Absicht, zu gegebener Zeit erneut zu einem solchen Gesprächstermin zusammenzukommen. Sie würdigten besonders die gute Gesprächsatmosphäre. Prof. Reuter bot sich darüber hinaus auf Anfrage von Herrn Kofferath für die fachliche Begleitung einer entsprechenden Bürgerinformationsveranstaltung an. Das Forum machte deutlich, den Verlauf der Sanierungsmaßnahmen und die Entwicklung der Grundstückswerte weiterhin aufmerksam zu verfolgen.

Protokollverfasser: J.Pauly, B. Rothe, C.Tack