

# +++ Update: Es gibt keine Enteignungen in Sanierungsgebieten

Mirko Witkowski (wit)

4. Juni 2020

Der Gemeinderat der Stadt Schramberg hat sich in seiner jüngsten öffentlichen Sitzung mit dem Sanierungsgebiet „Bühlepark“ befasst. Auch Anwohnerinnen und Anwohner aus dem geplanten Sanierungsgebiet waren anwesend. Im Nachhinein veröffentlichte die örtliche Tageszeitung einen Leserbrief, in dem unter anderem die Sorge geäußert wurde, dass es Enteignungen geben könnte. Die NRW hat bei der Stadtverwaltung nachgefragt. Fachbereichsleiter Uwe Weisser beantwortet die Fragen von NRW-Redakteur Mirko Witkowski.

**NRWZ:** *In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats war im Zusammenhang mit dem „Bühlepark“ mehrfach die Rede davon, dass niemand zu etwas gezwungen werden soll. Können Sie hierzu ergänzend etwas sagen?*

**Uwe Weisser:** Mit dem Beschluss über den Geltungsbereich eines Sanierungsgebiets oder dem Satzungsbeschluss werden keine Verpflichtungen für Eigentümer von Immobilien oder Flächen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets ausgelöst. Mit der Festlegung eines Sanierungsgebiets wird auf die Eigentümer auch kein Zwang ausgeübt, sondern diese erhalten, falls sie dies wünschen, Zuschüsse für geplante Investitionen in ihre Immobilien gem. den Richtlinien der Städtebauförderungen. Wir möchten dafür werben, dass dies von allen Beteiligten als Chance erkannt wird.

**NRWZ:** *Bei einem Teil, der im voraussichtlichen Sanierungsgebiet wohnenden Bürgerinnen und Bürger, ist der Eindruck entstanden, dass sie enteignet werden sollen. Können Sie dies ausschließen? Welche Argumente haben Sie zur Beruhigung der Betroffenen?*

**Uwe Weisser:** In der Sitzung des Gemeinderats haben wir mehrfach betont, dass es keine Enteignungen in Sanierungsgebieten und damit selbstverständlich auch nicht im neuen Sanierungsgebiet „Bühlepark“ geben wird. Weshalb ein solcher Eindruck entstanden ist, können wir nicht nachvollziehen. Wir nehmen die Sorgen der Bürgerinnen und Bürger aber sehr ernst und werden im Rahmen der Bürgerinformationen und -beteiligungen noch weiter informieren und aufklären.

**NRWZ:** *Haben Sie eine Idee, wie es zur Einschätzung seitens der betroffenen Bürger kommen konnte?*

**Uwe Weisser:** Ohne einen konkreten Hinweis, können wir darüber nur spekulieren. Insofern würden wir uns freuen, wenn die Bürgerinnen und Bürger mit uns Kontakt aufnehmen, damit wir bestehende Irritationen und Verunsicherungen beseitigen können. Möglicherweise handelt es sich um Verwechslungen beispielsweise mit gesetzlichen Vorkaufrechten oder ist die zuletzt im Gemeinderat geführte Diskussion über ein Umlegungsverfahren im Innovationspark „Schießäcker“ im Stadtteil Sulgen in Erinnerung? Beides,

und das betonen wir ausdrücklich, hat mit Enteignungen nichts zu tun. Gerne beantworten wir weitere Anfragen oder führen weitere Gespräche und möchten damit verhindern, dass sich dieser negative Eindruck verfestigt.

**NRWZ:** *Gab es im Vorfeld der Gemeinderatssitzung Kontakte zu den Bürgerinnen und Bürgern, die im voraussichtlichen Sanierungsgebiet „Bühlepark“ wohnen?*

**Uwe Weisser:** Der Gemeinderat hat am 19.10.2017 die Verwaltung beauftragt, beim Regierungspräsidium Freiburg einen Antrag auf Aufnahme in ein Programm für eine städtebauliche Erneuerung und Entwicklung für das Programmjahr 2018 zu stellen. Diesem Antrag wurde auch entsprochen und wir waren im Vorfeld und sind bis heute immer wieder im Kontakt mit Eigentümerinnen und Eigentümern innerhalb des Gebiets.

**NRWZ:** *Angenommen, es fallen schließlich doch Erschließungsgebühren an. Müssen diese dann sofort beglichen werden oder gibt es Möglichkeiten für die Stadt, auf diese zu verzichten, sie nur teilweise zu erheben oder andere Lösungen zu finden, die die finanzielle Belastung für die Anwohner abfedert?*

**Uwe Weisser:** In der letzten Gemeinderatssitzung wurde diese Frage ebenfalls ausführlich diskutiert und ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein noch zu erstellender Bebauungsplan die Grundlage für neue Erschließungsanlagen, wie Straßen oder Gehwege usw. ist. Falls dieser Bebauungsplan neu zu errichtende Erschließungsanlagen vorsieht, sind zunächst erforderliche Grunderwerbsverhandlungen mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümer erfolgreich abzuschließen. Nach dem bebauungsplanmäßigen Ausbau neuer Erschließungsanlagen fallen für Grundstücke, die dadurch einen Erschließungsvorteil erlangen, Beiträge an. Ein Verzicht auf fällige Beiträge ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

**NRWZ:** *Was passiert, wenn jemand für sich entscheidet, dass sie oder er weder das eigene Haus modernisieren, noch einen Teil des eigenen Grundstücks für Maßnahmen im Sanierungsgebiet abgeben möchte?*

**Uwe Weisser:** Diese Entscheidungen würden wir bedauern, selbstverständlich aber akzeptieren. Wir hoffen allerdings, dass wir die Eigentümerinnen und Eigentümer von den Vorteilen eines Sanierungsgebiets, insbesondere auch bei Privatinvestitionen überzeugen können.

**NRWZ:** *Die Leserbriefschreiber haben ein Vetorecht für sich gefordert. Ist dies rechtlich möglich? Haben Sie andere Möglichkeiten, die Betroffenen besser einzubeziehen; etwa durch einen Beirat?*

**Uwe Weisser:** Wir wollen die Bürgerinnen und Bürger informieren und „mitnehmen“. Dafür stehen die Fachleute im Haus sehr gerne als Gesprächspartner zur Verfügung und dies selbstverständlich auch außerhalb der formellen Beteiligungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Der für Sanierungsförderungen zuständige Fachbereich Recht und Sicherheit informiert und berät über die Möglichkeiten und Voraussetzungen für Modernisierungsvereinbarungen und dies völlig unverbindlich. Was unter dem erwähnten Vetorecht verstanden wird, können wir in diesem Zusammenhang nicht ergründen

und darauf einzugehen, wäre rein spekulativ. Bislang haben wir gute Erfahrungen mit sogenannten Planungsbeiräten gemacht, die uns bei der Umsetzung von Planungen beraten und unterstützt haben. Dies wäre auch für den „Bühlepark“ wünschenswert, allerdings sind wir davon noch ein gutes Stück entfernt, werden aber im Laufe des Verfahrens gerne darauf zurückkommen.

**Nach Veröffentlichung des Interviews hat sich unser Leser Hans Sauer gemeldet. Wir haben seine Anmerkungen an die Stadtverwaltung weitergeleitet und um Beantwortung gebeten. Hier die Fragen von Hans Sauer und die Antworten von Fachbereichsleiter Matthias Rehfuß:**

**Hans Sauer:** *Man weiß nicht ob man lachen oder weinen soll bei solchen Aussagen, die dem Bürger Sand in die Augen streuen. Folgende dinge dürfen sie als Besitzer nicht mehr ohne Genehmigung der Gemeinde tun: Neueindeckung eines Hausdaches, Ausbau des Dachgeschosses*

**Rehfuß:** nein! // evtl. baurechtlich genehmigungspflichtig

**Sauer:** *Einbau/Austausch neuer Fenster/Außentüren*

**Rehfuß:** (-)

**Sauer:** *Veränderungen an der Gebäudefassade, der Außenanlagen oder Einfriedung*

**Rehfuß:** nein! // evtl. baurechtlich genehmigungspflichtig

**Sauer:** *Modernisierung und Umbau von Gebäuden*

**Rehfuß:** evtl., wenn erheblich wertsteigernd // jedoch: in der Regel können gerade solche Maßnahmen im Sanierungsgebiet gefördert werden, was zu einer monetären Entlastung der Eigentümer führt // evtl. baurechtlich genehmigungspflichtig

**Sauer:** *Neubau, einer Garage oder eines Carports,*

**Rehfuß:** nein! // evtl. baurechtlich genehmigungspflichtig

**Sauer:** *die ganze oder teilweise Beseitigung (Abbruch) von Gebäuden und Nebengebäuden.*

**Rehfuß:** nein! // evtl. baurechtlich genehmigungspflichtig

**Sauer:** *Des Weiteren dürfen im Sanierungsgebiet u. a. folgende Handlungen nur noch mit schriftlicher Genehmigung der Gemeinde vorgenommen werden: Verkauf, Schenkung oder Tausch eines Grundstücks, eines Hauses, einer Wohnung oder Teilen davon,*

**Rehfuß:** anzeigepflichtig; Vorkaufsrecht – jedoch würde dieses zum (mit dem Dritten) vereinbarten Kaufpreis ausgeübt (bei Gesamtgrundstücken // bei Teilflächen (Straßen- und Grünflächen) wird ein Entschädigungswert ermittelt und es werden Verhandlungen mit dem Eigentümer geführt

**Sauer:** *die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts*

**Rehfuß:** ja

**Sauer:** *die Teilung eines Grundstücks*

**Rehfuß:** ja // sofern das Grundstück bebaut ist, besteht indes in jedem Fall (auch außerhalb eines Sanierungsgebietes) eine Anzeigepflicht gegenüber der Behörde

**Sauer:** *die Bestellung einer Hypothek*

**Rehfuß:** ja

**Sauer:** *der Abschluss eines Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrags*

**Rehfuß:** ja

**Sauer:** *Darüber hinaus steht der Gemeinde Schwalbach im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht(!) beim Verkauf bzw. Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu. Das Wort „Enteignung“ kommt nicht vor. Aber de facto ist es eine Enteignung.*

**Rehfuß:** Nein, es ist keine Enteignung. In den vergangenen 30 Jahren ist das Vorkaufsrecht (sanierungsrechtlich) zwei bis drei Mal ausgeübt worden.

**Die NRWZ hat zusätzlich die Frage gestellt, ob es in der Vergangenheit in Schramberg im Zusammenhang mit Sanierungsgebieten Enteignungen gegeben hat.**

**Uwe Weisser:** Im Zusammenhang mit Sanierungsgebieten gab es in Schramberg keine Enteignungen.