

AUSGLEICHSBETRÄGE WIDERSTAND
der Königswinter Initiative Altstadt (KIA)

Warum eine Bürgerinitiative und das im eher konservativen Königswinter? Warum eine Plakataktion? Und das von braven rechtschaffenden Bürgern, die sich sonst ja nicht in die Politik einmischen?

Weil auch diese Bürger sich mal wehren, wenn Unrecht geschieht und wenn, obwohl fast alle das auch so sehen, die Politik nichts dagegen macht, sondern im Gegenteil diese Zahlungen noch weiter durchdrücken möchte.

„100% Sanierungs-Mist, für den 12% zahlen !?! Bürger gegen willkürliche Abzocke !“

Starke Worte, die aber leider genau den Kern treffen.

Zum Beispiel aus dem Blickwinkel der Generalkonsul-von-Weiss-Straße (es wird Bezug genommen auf ein mit Fehlern behaftetes Gutachten, das die Stadt in Auftrag gegeben hat – nachzulesen ...):

Es ist anerkannt, dass für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen generell Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB (Baugesetzbuch) erhoben werden müssen; nur in diesem konkreten Fall wird von uns bestritten, dass überhaupt etwas stattgefunden hat, was die Bezeichnung „Sanierungsmaßnahme“ verdient. Die Ankündigung von einer Pflicht zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags für angebliche Bodenwerterhöhungen des Grundstücks halten wir für völlig überzogen; die Stadt geht von falschen Annahmen aus:

1. Von den ursprünglich angesetzten Ausgleichsbetragseinnahmen für geplante Sanierungsmaßnahmen (2,4 Millionen Euro) werden jetzt, am Ende, gerade mal 239 Tausend (also unter 10%) erhofft und selbst das wird schwerlich erzielt werden, weil die Stadt um deutliche Nachbesserungen nach unten nicht herumkommen und einige Grundstücke ganz aus der Bemessung wird entlassen müssen! Dieser Betrag ist für den Haushalt der Stadt marginal, die einzelnen Betroffenen werden aber dennoch empfindlich getroffen.
Die geplante und jetzt abgeschlossene Sanierungsmaßnahme ist tatsächlich nicht nennenswert. Weder das Ziel der Sanierung, dass der Tourismus gesteigert oder in seiner Qualität und Nachhaltigkeit verbessert werde, noch das weitere Ziel, dass mit Sanierungshilfe die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sozialstruktur oder das Innenstadtgrün der Altstadt verbessert werden sollten, konnte erreicht werden.
2. Die Belastung der einzelnen Grundstücke ist ungleich und nicht nachvollziehbar in einer Weise verteilt, die keinem erkennbaren Prinzip folgt: Von den 100 % der in die Sanierung einbezogenen Grundstücksflächen sollen jetzt knapp 12% zu Ausgleichsbeträgen herangezogen werden (Warum? und warum gerade die?), 88 % gehören zu den Nichtzahlern – zu denen aber eigentlich alle gehören müssten angesichts des offensichtlichen Sanierungsmisserfolgs! Noch unverständlicher: In den Nichtzahlzonen wurden ca. 78% der genannten Förderungsmaßnahmen durchgeführt (bspw. in den Zonen 6, 7, 8 und 12).
3. Die ganze sogenannte Sanierungsmaßnahme war schlicht keine, sondern (mit Verlaub) eine Steuermittelverschwendung zugunsten einiger weniger, für die wenige andere nun zahlen sollen. Juristisch gesehen ist sie ein Sonderfall, weil sie gar keine war. Die Berechtigung für Ausgleichszahlungen ist daher dem Grunde nach und vollständig zu verneinen.
4. Die im Rahmen der Sanierung durchgeführten und seitens der Stadt Königswinter in den Blick genommenen Maßnahmen (Gutachten des Gutachterausschusses, 2017.GU.046, Ziffern 4.5, 4.6, 4.9, 4.10 hinsichtlich des angeblichen Lagevorteils und des behaupteten Planungsvorteils durch die Sanierungsbebauungspläne 10/34 – „südliche Grabenstraße und Hauptstraße“ – und 10/36 – „Drachenfelsstraße und Winzerstraße“ – und 9.3.1) haben, wenn überhaupt, aufgrund ihrer Art und Funktion sowie ihrer entfernten Lage jedenfalls keine Bodenwerterhöhung unseres Grundstücks verursacht. Nur Bodenwerterhöhungen können aber, sofern sie sanierungsbedingt waren, über Ausgleichsbeträge teilweise wieder eingefordert werden. Dafür bedarf es dann eines entsprechenden Bodenwertgutachtens, das gründlich und fair genug ist, um die Bezeichnung als „Gutachten“ auch zu verdienen. Es fehlt insoweit am erforderlichen städtebaulichen Wirkungs- und Zurechnungszusammenhang.

5. Die Erneuerung der Fahrbahn der Generalkonsul-von-Weiß-Straße ist keine Neugestaltung und nicht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zuzurechnen. Vielmehr ist sie – wie allgemein bekannt ist – durch die starke Abnutzung der Fahrbahndecke dieser Straße infolge eines baustellenbedingten Lkw-Verkehrs und des regelmäßigen Verkehrs der Linienbusse veranlasst (so auch das vorbezeichnete Gutachten, 2017.GU.046 unter Ziffer 4.9); aus dieser Maßnahme ergeben sich daher keine sanierungsbedingten Werterhöhungen der Grundstücke an der Generalkonsul-von-Weiß-Straße (falsch und widersprüchlich insoweit das vorbezeichnete Gutachten unter Ziffer 4.10).
6. Die angebliche, in dem vorbezeichneten Gutachten zugrunde gelegte Bodenwertsteigerung in Höhe von 1,8 % (Ziffern 5.1.1.2, 9.1.3.1 und 9.3.3.1 des Gutachtens) sind nicht nur – mangels konkreter Verkaufsfälle und verfügbarer Vergleichswerte – abstrakt errechnet; vielmehr ist gegen diesen prozentualen Ansatz einzuwenden, dass solche Wertsteigerungen – wenn sie vorliegen sollten – nicht sanierungsbedingt sind, sondern der allgemeinen Bodenmarktentwicklung zuzurechnen und mithin konjunkturell bedingt sind. Es fällt auch vor allem auf, dass die Gutachter durchweg nur von Bodenwerterhöhungen ausgehen, nicht aber, wie es zwingend anzunehmen wäre, auch von Bodenwertverschlechterungen in anderen Bereichen!
7. Die Gutachten sind mit offensichtlich fehlender Professionalität durchgeführt worden: Es wurden zahlreiche Aspekte nicht berücksichtigt, welche sich als wertmindernde Faktoren auswirken. Ein Beispiel: Für unser Grundstück, auf dem das Gebäude dem Denkmalschutz unterliegt, gelten weitreichende Nutzungsbeschränkungen, die keine freie Bebauung zulassen wodurch der Bodenwert deutlich verringert ist. Ebenso liegt es in einer Bodendenkmalzone. Auch dieses ist eine öffentlich rechtliche Last. Seit ein paar Jahren liegt das Gebäude in einem ausgewiesenen amtlichen Überschwemmungsgebiet. Es unterliegt daher auch in dieser Hinsicht dem grundsätzlichen Bauverbot und den weiteren Nutzungsbeschränkungen nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG); die unbebauten Teilflächen des Grundstücks sind hierdurch – über den Denkmalschutz hinaus – praktisch unbebaubar geworden. Auch diese rechtsverbindliche Gebietsausweisung dürfte den Bodenwert deutlich reduziert haben. Alle diese Aspekte hat der Gutachterausschuss nicht berücksichtigt, was sich zugunsten der Stadt auswirkt. Es wäre aber, wie auch der Ausschuss feststellte, gerade die Aufgabe der Stadt gewesen, die die Ausgleichsbeträge einfordert, die besonderen Einzelfallverhältnisse aller Grundstücke zu berücksichtigen und eventuelle Ausgleichsbeträge entsprechend nach unten anzupassen!
8. Alle Zonenfestsetzungen erscheinen äußerst willkürlich: Für die Zone 4 (Rheinallee) ist festzuhalten, dass der nördliche Bereich der Rheinallee bis zur Tomberger Straße nahezu ausschließlich eine Wohnlage ist. Der nördlichste Bereich (z. B. unser Grundstück) ist durch den dortigen Linienbusverkehr um den Block Rheinallee/Generalkonsul-von-Weiß-Straße stark belastet. Dieser Busverkehr ist nach seiner Häufigkeit und der Art der verwendeten Busse nur bedingt mit dem Verkehr zu vergleichen, den Touristenbusse mit sich bringen oder normale PKWs.
9. Es bleibt festzuhalten: An der an unserem Grundstück bestehenden lautstarken Verkehrssituation (Linienbus, Autodurchgangsverkehr, Fußgänger-Radfahrer-Konflikte, zu wenig öffentliche Park- und Stellplätze) haben die Sanierungsmaßnahmen überhaupt keine Besserung gebracht, ganz im Gegenteil: Die Parkplatzsituation wurde verschärft (Wegfall des Marktparkplatzes) und selbst für Anliegerbesucher gilt die neue umfassende Parkgebührenpflicht. Die Erneuerung der durch den hohen Busverkehr abgenutzten und durch Baufahrzeuge geschädigten Straße, wurde überwiegend vom mitverursachenden Bauinvestor NCC bezahlt. Sie kann wirklich nicht ernsthaft als Sanierungsmaßnahme deklariert werden.

Die Bürgerinitiative ‚Königswinter Initiative Altstadt‘ (KIA) versucht zu erreichen, dass auf die Erhebung von Ausgleichszahlungen bei der Einzelfallbetrachtung im Zuge der Widerspruchsbescheide vollständig verzichtet wird. Die Bodenwerte sind entsprechend zu korrigieren! Wir haben wiederholt darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber ein derartiges Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages ausdrücklich vorsieht (§155 Abs.3 BauGB), vor allem aber die angemessene Einzelfallbetrachtung und gründliche Abwägung. Die Abwägung darf nicht vom Stadtinteresse an Geldeinnahmen bestimmt sein, sondern hat gerecht und fair zu erfolgen!

Ein solches Absehen von der Erhebung der umstrittenen und angreifbaren Ausgleichsbeträge halten wir auch für geeignet, den Frieden im Ort (auch gerade in Wahlkampfzeiten) zu bewahren.

Sollte sich jetzt noch jemand fragen, warum wir für unsere Homepage den Namen „palermo-am-rhein.de“ gewählt haben? Wir meinen, das vorstehend Dargelegte spricht hinreichend für sich, oder? Ansonsten lesen Sie auch gerne die weiteren Beiträge betroffener Bürger der Altstadt Königswinter auf den Seiten unserer Homepage!

Prof. Dr. med. Kay Steen

Homepage Erklärung und Stellungnahme zu den Slogan „100% Sanierungsmist ...“ und „Bürger gegen ...“ Prof.Steen