



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hohenzollernring 48, 48145 Münster

Stadt Bielefeld
Bauamt
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92

33602 Bielefeld

SPARTE	Portfoliomanagement
GESCHÄFTSZEICHEN	DOPM.149207 - 711 - 2004
IHR KONTAKT	Florian Eckervogt
ANSCHRIFT	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hohenzollernring 48 48145 Münster
TEL	+49 (0)251 98168-325
FAX	+49 (0)251 91868-349
E-MAIL	Florian.Eckervogt@bundesimmobilien.de
INTERNET	www.bundesimmobilien.de

DATUM 25.01.2024

Erlass von Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für die ehem. britische Wohnsiedlung "Joseph-Haydn-Straße" – Stellungnahme zur Beschlussvorlage des Bauamts der Stadt Bielefeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplanten Festsetzungen aus den vorgenannten Satzungsentwürfen, für welche die Beschlussvorlage des Bauamts der Stadt Bielefeld vom 10.01.2024 vorliegt, betreffen bundeseigene Liegenschaften und weisen bewertungstechnische Relevanz auf. Ergänzend zu den Ausführungen der BlmA vom 18.12.2023 nehme ich daher aus sachverständiger Sicht nachfolgend Stellung zu den Satzungsentwürfen und zur Beschlussvorlage. Dies schließt eine rechtliche Würdigung und die Berücksichtigung der bau-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen sowie ökologischen Zielen des Bundes, die von der BlmA zu unterstützen sind, ein.

Vorab möchte ich darauf hinweisen, dass die Aufstellung der Beschlussvorlage und damit der Abschluss des satzungsvorbereitenden Verfahrens zum vorgenannten Zeitpunkt einigermaßen überraschend aufgenommen wird. Vor dem Hintergrund intendierter Festsetzungen mit derartig eigentumsbeschränkender Wirkung wäre es von der Kommune wünschenswert gewesen, dass sie sich die Beteiligung eines größeren Personenkreises an der Beurteilung der Entwürfe bewusstmacht. Dies wäre insbesondere anzunehmen, da die Festsetzungen mit der BlmA nur eine einzelne Eigentümerin betreffen, welche unter Berücksichtigung der anstehenden Liegenschaftsveräußerungen aber auch die Interessen künftiger Eigentümer und damit der Bielefelder Bürgerschaft vertritt. Es führt daher zu erheblichen Irritationen, dass ein Gesprächstermin am gleichen Tag der ersten kommunalen Beratungen über die Beschlussvorlage zustande kommt und zeitlich keine Möglichkeit der internen Erörterung und Erwiderung geboten wird. Die enge zeitliche Taktung der Beratungstermine unterstreicht dies noch. Unter diesem Eindruck ergeht die nachfolgende Stellungnahme kurzfristig zu den Beratungsterminen. Ich bitte trotz der Kurzfristigkeit darum, die Stellungnahme den politischen Gremien vor Beschlussfassung zur Kenntnisnahme und Würdigung vorzulegen.

Die mit Aufstellungsbeschluss einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung verfolgten Ziele des Schutzes der baulichen Eigenart und der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes können Gegenstand der kommunalen Planungshoheit sein und sind grundsätzlich als solche anzuerkennen. Dies gilt auch, wenn die Erhaltung nicht zwangsläufig den Eigentümerinteressen und den Gegebenheiten des

Immobilienmarktes entspricht, wie die bereits durch die BlmA veräußerten und freigelegten Liegenschaften Wilhelm-Raabe-Straße 39 u. 41 als Teil der ehem. Britensiedlung verdeutlichen. Gleichwohl muss die Ausgestaltung konkrete Festsetzungen zur Erfüllung dieser Ziele als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Grundeigentums verhältnismäßig und maßvoll für die betroffene Eigentümerin sein. Diese Bedingung sehe ich in den vorliegenden Satzungsentwürfen hinsichtlich mehrerer Aspekte verletzt oder zumindest nicht ausreichend abgewogen. Damit einhergehende zu erwartende Wertverluste der bundeseigenen Liegenschaften im Geltungsbereich der Satzungen sowie Auswirkungen entgegen bundes- und kommunalpolitischer Zielsetzungen können daher nicht ohne weiter Gegenrede hingenommen werden.

Reglungsgehalt der Gestaltungssatzung

Die Ausgestaltung der Inhalts- und Schrankenbestimmung ist bereits grundsätzlich hinsichtlich der Notwendigkeit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung zu hinterfragen. Die Mehrzahl der Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf die äußerliche Gestaltung der betroffenen Gebäude, konkretisiert lediglich die in § 3 „Genehmigungspflicht und Versagungsgründe“ der Erhaltungssatzung bereits allgemein formulierten Anforderungen an die äußerliche Gestalt der Gebäude, nämlich ein unveränderliches Erscheinungsbild, ohne einen sachlichen Mehrwert zu begründen.

Aus hiesiger Sicht ergeben sich aus der kleinteiligen und vornehmlich die bauliche Nutzung einschränkende Regelungstiefe keine positiven baugestalterischen Absichten bzgl. der Einzelliegenschaften, sondern einseitige Eigentumsbeschränkungen zugunsten des allgemeinen Gebietscharakters. Es handelt sich um einen umfangreichen bauordnungsrechtlichen Prüfungskatalog, welcher bei konkreten Vorhaben nicht geeignet erscheint, zu einer Beschleunigung von Bauantragsverfahren zu führen. Während die zahlreichen Einzelfestsetzungen für sich genommen dem Ziel der Erhaltung des Gebietscharakters ggf. dienlich sein können, bedeuten sie zusammengenommen jedoch erhebliche Eigentumsbeschränkungen: faktisch würden die Festsetzungen vergleichbare Konsequenzen für die Bauerhaltung bedeuten, wie bei einer auf Annahme der gesamten Siedlung in den Denkmalschutz. Die Denkmalbehörde hat dies aber gerade nicht vorgenommen, sondern nur einzelne schutzwürdige Objekte identifiziert. Dementsprechend sind die Festsetzungen als unverhältnismäßig zu beurteilen. Diese Wirkungen, auch wenn sie nicht intendiert sein sollten, können nicht von einem abgewogenen Satzungsinhalt ausgehen.

Verhältnis von Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu Bauplanungsrecht

In mehrerlei Hinsicht werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/4/11.01, dessen Geltungsbereich sich mit den Satzungsgebieten überschneiden würde, von den Satzungen berührt und konkretisiert. Die Satzungen entfalten dabei ebenfalls unverhältnismäßige Wirkung auf das vorhandene Baurecht.

Der über die Bestandsbebauung gelegte Bebauungsplan definiert bebaubare und nicht bebaubare Grundstücksflächen. Diese ohnehin im Verhältnis zur Größe der Liegenschaften kleinen Baufelder liegen im Bereich der Bestandsgebäude, reichen aber sowohl seitlich als auch im Gartenbereich teils deutlich über die Gebäudegrenzen hinaus. Auf den bebaubaren Grundstücksflächen sollen Anbauten und Garagen jeweils mit spezifischen Einschränkungen genehmigungsfähig sein. Zusätzlich zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung soll die Genehmigungsfähigkeit baulicher Änderungen, des Rückbaus und der Nutzungsänderung der Wohngebäude gem. § 3 Erhaltungssatzung entweder von der prägenden Wirkung der Gebäude für das Ortsbild bzw. Stadtgestalt oder dessen Beeinträchtigung abhängig gemacht werden.

Auch wenn dies keine unmittelbare Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen bedeutet, kann die Beurteilung der Satzungen in ihrer Wirkung nicht anders ausgelegt werden, als dass die vorhandenen Baufelder nicht für eine über Nebenanlagen und Anbauten hinausreichende bauliche Nut-

zung zur Verfügung stehen sollen. Die Zwecke der Satzungen, ihre Begründungen und ihr Zusammenwirken lassen eine restriktive Auslegung der Schutzziele erwarten. Dies geht ebenfalls aus der jüngsten Presseberichterstattung hervor (vgl. Westfalen-Blatt vom 19.01.2024). Die Verbreiterung der Gebäude, ihr Versatz auf dem Baufeld bei unverändertem Maß der baulichen Nutzung oder die Trennung von Doppelhäusern sind Beispiele, welche gem. Bebauungsplan zulässig wären, jedoch mittels Satzungen versagt werden können und sollen. Daraus folgt, dass kein oder nur äußerst begrenzt zusätzlicher Wohnraum im Geltungsbereich der Satzung geschaffen werden kann.

In ihrer Wirkung handelt sich bei den Festsetzungen dementsprechend um bodenrechtliche Vorschriften, welche den Bebauungsplan so stark einschränken, dass dieser hinsichtlich der baulichen Anlagen faktisch obsolet wird. Vor diesem Hintergrund erscheint es möglich, dass die Satzungen gegen das Übermaßverbot verstoßen. Darüber hinaus ist eine derartige Wirkung für Gestaltungssatzungen, welche eine Konkretisierung des Bauordnungsrechts des jeweiligen Bundeslands darstellen, gem. gängiger Rechtsprechung und Kommentierung nicht zulässig, denn: Bodenrecht unterliegt der bundesrechtlichen Gesetzgebung. Aus sachverständiger Sicht sind daher erhebliche Zweifel an der Rechtssicherheit der Satzungen angezeigt, welche eine bewertungstechnische Berücksichtigung ihres Inhalts fraglich erscheinen lassen.

Einzelfestsetzungen der Gestaltungssatzung

Auch bei der Beurteilung einzelner Festsetzungen der Gestaltungssatzung lassen sich unbeeinflusst von der Frage, ob die Festsetzungen insgesamt sachlich notwendig sind, ebenfalls unverhältnismäßige Einschränkungen erkennen. Diese werden im Folgenden nach ihrer Art beschrieben und mit Beispielen unterlegt.

Zunächst finden sich im Satzungstext Festsetzungen zu Bauteilen, für welche ein schädlicher Einfluss auf den Gebietscharakter aufgrund der untergeordneten Größe oder Anordnung nicht gegeben erscheint, die aber den Nutzwert der Immobilien spürbar mindern. Dazu zählen beispielsweise das Verbot von außenliegenden Sonnenschutzanlagen (§ 5 Abs. 2) oder Vordächern an unterschiedlichen Haustypen (§ 6 Abs. 5), insbesondere, wenn diese ansonsten in der Siedlung vorhanden sind.

Des Weiteren enthält der Satzungsentwurf Festsetzungen, die aus energetischer oder ökologischer Sicht nicht verhältnismäßig erscheinen. Hervorzuheben ist diesbezüglich die Begrenzung der Außendämmung an Fassade und Dach auf maximal sechs Zentimeter Schichtdicke (§ 3 Abs. 7 u. § 4 Abs. 1). Diese Vorschrift ist energetisch als ineffektiv zu bezeichnen und mindert den Nutzwert der Gebäude nachhaltig und dauerhaft. Dies ist nicht nur vor den klimatischen und energetischen Herausforderungen der Zukunft unverträglich, sondern steht außerdem den Energieeffizienzfestlegungen für klimaneutrale Neu-/ Erweiterungsbauten und Gebäudesanierungen des Bundes entgegen, indem bei energetischen Gebäudesanierung die Herstellung des geforderten Standards EGB 55 (Bestand) verhindert oder zumindest unverhältnismäßig erschwert wird. Auch da die Satzungen gerade auf den Erhalt der Bebauung abzielen, kann eine derartig rückwärtsgewandte Festsetzung nicht verhältnismäßig sein. Daneben ist beispielhaft das Verbot der Veränderungen von Fensteröffnungsmaßen als energetisch unverhältnismäßig zu bezeichnen. Die ohnehin spärliche Belichtung der Brehmhäuser wird bei energetischer Sanierung der Fenster und der damit verbundenen Reduzierung der Glasfläche weiter verschlechtert, was eine deutliche Minderung der Aufenthaltsqualität in den Innenräumen zur Folge haben wird und somit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse widersprechen kann.

Auch in Bezug auf den wohnungspolitischen Kontext können einzelne Festsetzungen als unverhältnismäßig charakterisiert werden. Dies ist besonders vor dem Hintergrund des BImA-seitig intendierten Verkaufs der Liegenschaften an private Dritte zu würdigen, welche sodann den von Festsetzungen als neue Eigentümer berührt würden. Denn die Festsetzungen müssen nicht nur angenommen werden, sondern auch finanziert werden. Bauauflagen, die mit Erhaltungspflichten des Denkmalschutzes

vergleichbar sind, führen unweigerlich zu erhöhten Baukosten, insbesondere wenn nicht nur die farbliche Gestaltung, sondern auch historische Bauteiltypologien festgesetzt werden. Diesbezüglich ist beispielsweise die Ausbildung der Vordächer (§ 6 Abs. 4) und der Schornsteine (§ 3 Abs. 6) zu nennen. Der finanzielle Aspekt erstreckt sich außerdem auf die Kapitalbeschaffung, für welche zu erwarten ist, dass finanzierende Institute bei derartigen Vorschriften Zinsaufschläge und niedrigere Beleihungsgrenzen verlangen werden.

Bei den aufgeführten Beispielen handelt es sich nicht um eine abschließende Liste der von unverhältnismäßigen Festsetzungen. Sie sollen vielmehr verdeutlichen, dass eine Vielzahl von beschränkenden Vorschriften, welche für ein wenig begründetes Schutzziel angedacht werden, in unterschiedlicher Weise unverhältnismäßige Belastungen darstellen und dementsprechend abzulehnen sind.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Entwürfe der Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung für die ehem. Britensiedlung „Joseph-Haydn-Straße“ in Bielefeld belasten die Eigentümerin auf mehreren Betrachtungsebenen und in ihrem Zusammenwirken unverhältnismäßig stark, dies teils ohne sachliche Begründung oder Mehrwert für die anzuerkennenden Schutzziele. Sie sind ihrer Ausgestaltung geeignet, das Übermaßverbot zu verletzen, weshalb die Rechtssicherheit und Angemessenheit der Satzungsausgestaltung in Frage gezogen wird. Außerdem werden ökologische, energetische und wohnungspolitische Ziele und Vorschriften nicht ausreichend berücksichtigt bzw. stehen dem teils aktiv entgegen.

Aus sachverständiger Sicht ist bei Verabschiedung der Satzungen zudem zu erwarten, dass der aufgrund der Grundstücksgröße und des damit einhergehenden zu erwartenden Verkehrswertniveaus ohnehin begrenzten Kreis der Kaufinteressenten sich weiter einschränken dürfte. Dies kann nicht im Interesse der Stadt Bielefeld liegen und widerspricht den bundespolitischen Wohnbauzielen, welche die BImA uneingeschränkt unterstützt. Insgesamt stellen die Satzungsentwürfe damit eine einschneidende Begrenzung der persönlichen Freiheit zur baulichen Eigentumsausgestaltung im Rahmen des vorhandenen Baurechts dar und bedürfen umfassender Revision, Reduktion und rechtssicherer Gestaltung.

Wie vorab angeführt, bitte ich um Kenntnisnahme und Würdigung der Stellungnahme durch die Bauverwaltung der Stadt Bielefeld und die politischen Gremien im Rahmen der Beratungen über die Beschlussvorlage zu den Satzungsentwürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Grotefeld