

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Sanierung Vingst/Höhenberg
 Aufhebung der Sanierungssatzung Vingst/Höhenberg**
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	11.12.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	22.01.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	10.02.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beschließt den Erlass der Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Vingst/Höhenberg in der zu diesem Beschluss paraphierten Fassung.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf den zweiten Durchgang, falls die Bezirksvertretung 8-Kalk uneingeschränkt zustimmt.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**1. Begründung und Auswirkungen der Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Vingst/Höhenberg**

Nach § 162 Abs. 1 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Nach rund 15-jähriger Dauer, dem Abschluss der wichtigsten Wohnumfeld-, Infrastruktur-, Bau- und Sanierungsmaßnahmen, werden die rechtlichen Instrumentarien zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Förderung von Maßnahmen für das Sanierungsgebiet nicht mehr benötigt.

Mit Rechtsverbindlichkeit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt die Anwendbarkeit der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Es entfällt außerdem die Genehmigung nach § 144 in Verbindung mit den §§ 145 und 153 BauGB für Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge sowie Regelungen über Miet- und Pachtverhältnisse gem. den §§ 182 bis 186 BauGB. Es entfällt das gemeindliche Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB sowie das Enteignungsrecht gem. § 87 Abs. 3 Satz 3 und § 88 Satz 2 BauGB.

Mit Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind die Sanierungsvermerke zu löschen. Hierzu wird die Verwaltung das Grundbuchamt unverzüglich nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung gem. § 162 Abs. 3 BauGB ersuchen.

Zu den nach Abschluss der Sanierung der Stadt obliegenden Aufgaben gehören weiterhin:

- Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen gegenüber dem Land
- Mögliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Erstellung des Abschlussberichtes

2. Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahmen

Nach Vereinnahmung der Ausgleichsbeträge erfolgt die Abrechnung der gesamten Sanierungsmaßnahme mit dem Zuschussgeber. Die Zuschusssumme berechnet sich nach den förderfähigen Kosten des Gesamtantrages abzüglich der anzurechnenden Einnahmen. Die noch verbleibenden sogenannten unrentierlichen Kosten wurden vom Zuschussgeber im Sanierungszeitraum mit unterschiedlichen Förderansätzen gefördert. Sind die tatsächlichen Einnahmen höher als die geschätzten, so verringern sich die unrentierlichen Kosten und damit die der Stadt zustehenden Zuschüsse. Die Differenz zwischen den tatsächlich erhaltenen und den nach Abrechnung zustehenden Zuschüssen muss an das Land zurückgezahlt werden.

3. Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt (Endwert). Anfangs- und Endwert sind auf denselben Zeitpunkt zu beziehen (Aufhebung der Sanierungssatzung). Die konjunkturell bedingten Wertsteigerungen während der Dauer des Sanierungsverfahrens, die nicht in den Ausgleichsbetrag eingehen, sind in dem fortgeschriebenen Anfangswert enthalten.

Nach § 154 BauGB sind die Ausgleichsbeträge von der Stadt Köln zu erheben. Die Stadt Köln hat nur aus den im Gesetz im Einzelnen aufgeführten Gründen das Recht, von der Erhebung der Ausgleichsbeträge abzusehen, wenn eine geringfügige Bodenwertsteigerung ermittelt worden ist und der für die Erhebung der Ausgleichsbeträge erforderliche Aufwand außer Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht (§ 155 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauGB).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt auf Antrag besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte), die auf bestimmte Zonen im Sanierungsgebiet bezogen sind. Als Grundlage hierzu dienen unter anderem die von der Stadt Köln zur Verfügung gestellten Übersichten über Sanierungsmaßnahmen wie z. B. Baumaßnahmen, Wohnumfeldmaßnahmen und Neuschaffung von Infrastruktureinrichtungen.

4. Abschlussbericht

In einem Abschlussbericht sollen die Maßnahmen und Ergebnisse anhand von Texten, Plänen und Bildmaterial erläutert werden. Es ist geplant, den Bericht nach Aufhebung der Sanierungssatzung fertig zu stellen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 und 2