



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	21.03.2011	
Stadtentwicklungsausschuss	31.03.2011	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB) im ehemaligen Sanierungsgebiet Ehrenfeld-Ost, Abschnitt I und Abschnitt II

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 29.05.1990 für das Sanierungsgebiet Ehrenfeld-Ost, Abschnitte I und II, die Durchführung eines förmlichen Verwaltungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel der Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände beschlossen.

Ehrenfeld war ein im Verlauf der Industrialisierung sprunghaft gewachsener Stadtteil nordwestlich der Innenstadt und geprägt durch ein regelmäßiges Straßenraster sowie eine gründerzeitliche Blockstruktur mit überwiegend Wohnungen im Blockrand und gewerblichen Nutzungen im Innenbereich. Die Venloer Straße fungierte als Nahbereichszentrum, in dem eine Vielzahl von Geschäften jeweils im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß Raum gefunden haben. Die verdichtete Bebauung und starke Nutzungsüberlagerung führte zu gegenseitigen Beeinträchtigungen von Wohnen und Gewerbe. Zudem zeigte sich ein deutlicher Modernisierungsbedarf bei den Wohnungen und eine teilweise extreme Versiegelung der Blockinnenbereiche. Eine bereits zu Beginn der 80er Jahre durchgeführte Umgestaltung des Straßenraumes zur flächenhaften Verkehrsberuhigung hatte nur begrenzte Anstoßwirkung für die Instandsetzung der Fassaden und Modernisierung des Wohnraums. Trotz deutlicher Substanzmängel an den Gebäuden hat Ehrenfeld eine steigende Attraktivität als Wohnquartier mit urbanen Qualitäten genossen. Von der Umnutzung und teilweisen Neubebauung des ehemaligen „4711“-Geländes mit Läden, freifinanzierten Wohnungen und Büros wurde ein zusätzlicher Impuls zur Aufwertung des Quartiers erwartet.

Um hier gezielten Einfluss auf die Modernisierungs- und Neubautätigkeiten zu nehmen und die Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten zu verhindern, hat der Rat der Stadt Köln durch Satzung vom 06.03.1991 für das Sanierungsgebiet Ehrenfeld-Ost, Abschnitt I und durch Satzung vom 04.03.1991 für das Sanierungsgebiet Ehrenfeld-Ost, Abschnitt II die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch mit folgenden Schwerpunkten beschlossen:

- Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen,
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Neu/Umgestaltung des Wohnumfeldes, Aufwertung der Grünbereiche, Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsmöglichkeiten auf öffentlichen Plätzen sowie auf sonstigen Freiflächen
- Instandhaltung des Wohnbestandes und
- Modernisierungsmaßnahmen

Diese Ziele konnten im Sanierungszeitraum realisiert werden. Hier seien beispielhaft angeführt

- die Gewährung von Wohnungsbaufördermitteln in Höhe von rd. 8 Mio EUR zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums,
- die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Öffnung und Einbindung des ehemaligen 4711- Geländes in den Kernbereich des östlichen Ehrenfelds. Neben einem zentralen Geschäftsbereich mit Kaufhaus, Fachmärkten, Einzelhandelsgeschäften und Büroflächen entstanden hier 160 frei finanzierte Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte,
- die Einbindung des ehemaligen „Bleissem-Geländes“ in die Gestaltung des ehemaligen 4711- Geländes durch ein inneres Fußwegenetz . Es entstanden hier Wohnungsbauten mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschossbereich und Grünflächen zwecks Steigerung der Aufenthaltsqualität,
- die Durchführung eines kombinierten Architekten- und Investorenwettbewerb „Kindertagesstätte und Wohnen in der Körnerstraße“ zur Bereitstellung eines Ersatzstandorts für die Kindertagesstätte Glasstraße,
- die Neugestaltung der Spielplätze Hansemannstraße und Wißmannstraße,
- die Umgestaltung des öffentlichen Straßenlandes wie z.B. in der Geisselstraße, Hansemannstraße und Neptunstraße,
- die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes und des Neptunplatzes,
- die Beseitigung baulicher Mängel durch Abschluss von insgesamt 98 Modernisierungsverträgen mit den Eigentümern. Aufgrund des knappen Angebots an Ersatzwohnraum im Sanierungsgebiet konnte durch Einrichtung eines sogenannten Sanierungshotels den privaten Eigentümern und Investoren eine zügige Modernisierung ihrer Häuser ermöglicht werden.

- die Förderung von Einzelmaßnahmen (z.B. Zuschüsse zu Fassadensanierungen, zu Fassaden - und Innenhofbegrünungen, zu Abbrüchen von Innenhofaufbauten zur Verbesserung der Belichtung und Belüftung im Hofinnenbereich) mit einem Kostenvolumen von rd. 800.000,- EUR.

Das Sanierungsverfahren ist durch die in der Sitzung des Rates der Stadt Köln am 05.05.2009 beschlossene Aufhebungssatzung gemäß § 162 BauGB für abgeschlossen erklärt worden. Die öffentliche Bekanntmachung dieser Satzung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Köln vom 08.07.2009, Amtsblatt Nr. 28, S. 475 ff. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist seit diesem Zeitpunkt rechtskräftig.

Die Stadt Köln hat den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln mit der Erstellung von Wertgutachten zur Ermittlung sanierungsbedingter Wertsteigerungen bei den im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücken beauftragt. Sanierungsbedingte Wertsteigerungen bestehen 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 durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert). Gemäß den vorliegenden Wertgutachten hat der Gutachterausschuss sanierungsbedingte Wertsteigerungen im Sanierungsgebiet festgestellt.

Nach § 154 BauGB ist die Stadt Köln damit verpflichtet, den sogenannten Ausgleichsbetrag von den Eigentümern zu erheben, deren Grundstück durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eine Wertsteigerung erfahren haben. Der Ausgleichsbetrag ist als Beitrag des Eigentümers zur Finanzierung der Kosten der Sanierung zu verstehen und entspricht in der Höhe der für das jeweilige Grundstück festgestellten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Die Zahlung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen oder nach § 127 BauGB für die Herrichtung von Erschließungsanlagen dürfen im Sanierungszeitraum von den Eigentümern nicht erhoben werden (§ 154 Absatz 1 Satz 3 BauGB).

Die Eigentümerinnen und Eigentümer werden durch die Verwaltung gemäß § 154 Absatz 4 BauGB zunächst im Anhörungsverfahren über die rechtlichen Grundlagen und die Höhe des zu entrichtenden Ausgleichsbetrags unterrichtet und erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung ihrer Grundstücke maßgeblichen Verhältnisse. Im Anschluss daran fordert die Verwaltung den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an.

Die erzielten Einnahmen sind nach den Bestimmungen der §§ 164 a ff Baugesetzbuch mit dem Land abzurechnen. Bei der endgültigen Abrechnung der Sanierungsmaßnahme werden sämtliche Finanzierungs- und Fördermittel allen förderfähigen Kosten gegenübergestellt.

gez. Roters