Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle
OB/15

150/4

Vorlage-Nr.: 29.04.2011
**1692/2011**

# Unterlage zur Sitzung im
öffentlichen Teil

| Gremium | am | TOP |
|---|---|---|
| Stadtentwicklungsausschuss | 19.05.2011 | |

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

**TOP 14.4**
**Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB) im ehemaligen Sanierungsgebiet Ehrenfeld-Ost, Abschnitt I und Abschnitt II**
**0917/2011**

Anfrage:

Herr Vorsitzender Klipper regt an, die Beiträge zu pauschalisieren. So viel er wisse, sei dieses Verfahren bereits erfolgreich im Severinsviertel praktiziert worden.

Beantwortung:

Eine Pauschalierung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB) war im Sanierungsgebiet Severinsviertel gesetzlich nicht möglich. Der Gesetzgeber hat erst mit Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 das sog. „vereinfachte Verfahren“ nach § 154 Absatz 2 a BauGB ermöglicht. Dieses Verfahren sieht die Umlegung von max. 50 % des Aufwands für die Erweiterung oder Verbesserung bestimmter Erschließungsanlagen auf ausnahmslos alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke (mit Ausnahme der Verkehrsflächen) vor. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt jedoch voraus, dass zumindest Anhaltspunkte vorliegen, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Grundstücke im Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Erschließungsaufwands liegt. Diese Einschätzung ist aus Gründen der Rechtssicherheit durch einen unabhängigen Sachverständigen vorzunehmen. Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens vorliegen, entscheidet die Gemeinde in Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessens, ob dieses Verfahren zur Anwendung gelangt.

In die Entscheidungsfindung muss aus Gleichbehandlungsgründen grundsätzlich die Überlegung einbezogen werden, ob alle Grundstücke in ihrer Struktur homogen sind und in gleichem Umfang von den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen profitieren. Im ehemaligen Sanierungsgebiet Ehrenfeld-Ost ist dies nachweislich nicht der Fall. Die Sanierungsmaßnahmen wurden punktuell umgesetzt, so dass ein nahezu wertgleicher Vorteil für alle Grundstücke objektiv ausgeschlossen werden konnte. Entsprechend hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln in Teilbereichen des Sanierungsgebiets eine sanierungsbedingte Wertsteigerung verneint. Die Entscheidung zugunsten des vereinfachten Verfahrens hätte damit zu einer objektiven Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer geführt, die im Klageverfahren einer gerichtlichen Überprüfung hätte standhalten müssen.

Auch in den an das Sanierungsgebiet Ehrenfeld anschließenden Erhebungsverfahren für die ehemaligen Sanierungsgebiete Vingst/Höhenberg und Kalk sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 154 Absatz 2a BauGB objektiv nicht erfüllt. Hier wird das vereinfachte Verfahren nach § 154 Absatz 2a BauGB nicht zum Tragen kommen können.

gez. Roters