

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	29.09.2011
Stadtentwicklungsausschuss	11.10.2011

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB) in den ehemaligen Sanierungsgebieten Kalk und Vingst/Höhenberg

Der Rat der Stadt Köln hat in seinen Sitzungen vom 17.12.1991 und 04.02.1993 für die Sanierungsgebiete Kalk und Vingst/Höhenberg die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1996, (BGBl. I S.2253) mit dem Ziel der Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände beschlossen.

Dem Sanierungsgebiet Kalk lag nachfolgende Sanierungsstrategie zu Grunde:

- Erarbeitung von Blockkonzepten als Grundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungen nach § 144 Baugesetzbuch
- Beeinflussung von Modernisierungsintensität und- umfang im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach § 144 Baugesetzbuch
- Intensive Mietpreis- und Zweckentfremdungskontrolle
- Erwerb von Grundstücken zur Schaffung von halböffentlichen Grünflächen und Treffpunkten in den Blockinnenbereichen
- Verkauf an den Blockrändern gelegener städtischer Baulückengrundstücke an Investoren, die öffentlich geförderte Wohnungen errichten wollen
- Vermittlung von Ersatzgrundstücken für störende Gewerbebetriebe
- Betreuung der Vereine und Interessensgruppen im Gebiet, Einbeziehung dieser Gruppen in den Sanierungsprozess
- Ausbau von Hauptverkehrsstraßen am Rand bzw. außerhalb des Gebiets, nachfolgend Verkehrsberuhigung der Anlieger- und Wohnsammelstraßen im Gebiet

Für das Sanierungsgebiet Vingst/Höhenberg wurde die Durchführung des Sanierungsverfahrens mit folgenden Schwerpunkten beschlossen:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse, nach Möglichkeit unter Einsatz öffentlicher Fördermittel,
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur,
- Verstärkung der Sozialarbeit,
- Umgestaltung des Wohnumfeldes, Aufwertung der Grünbereiche,
- Schaffung zusätzlicher Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten auf öffentlichen Plätzen sowie auf sonstigen Freiflächen,
- Verkehrsberuhigung und Verringerung des Durchgangsverkehrs,
- Herstellen und Erhalten eines städtebaulich intakten Gesamteindrucks

Beide Sanierungsverfahren sind durch die in der Sitzung des Rates der Stadt Köln am 18.12.2008 und 05.05.2009 beschlossenen Aufhebungssatzungen gemäß § 162 BauGB für abgeschlossen erklärt worden. Die öffentliche Bekanntmachung dieser Satzungen erfolgte in den Amtsblättern Nr. 13 vom 25.03.2009, S. 213 ff und Nr. 28 vom 08.07.2009, S. 478 ff. Die Aufhebung der jeweiligen Sanierungssatzung ist seit dem Zeitpunkt ihrer Bekanntmachung rechtskräftig.

Die Stadt Köln hat den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln mit der Erstellung von Wertgutachten zur Ermittlung sanierungsbedingter Wertsteigerungen bei den in Sanierungsgebieten Kalk und Vingst/Höhenberg 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).

Die Wertgutachten werden in Kürze vorliegen. Die Stadt Köln ist nach § 154 BauGB verpflichtet, den sogenannten Ausgleichsbetrag von den Eigentümern zu erheben, deren Grundstück durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eine Wertsteigerung erfahren hat. 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 - incl. der vereinnahmten Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB - allen förderfähigen Kosten gegenübergestellt.

gez. Kahlen