

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

OB/15

150/3

Vorlagen-Nummer

4933/2011

Freigabedatum

05.01.2012

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Aufhebung der Sanierungssatzung Eigelstein

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	09.02.2012
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	15.03.2012
Stadtentwicklungsausschuss	22.03.2012
Rat	27.03.2012

Beschluss:

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

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf den 2. Durchgang, falls die Bezirksvertretung 1-Innenstadt uneingeschränkt zustimmt.

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

Die Stadt Köln wird den Gutachterausschuss in der Stadt Köln mit der Erstellung von Wertgutachten zur Ermittlung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen bei den im Sanierungsgebiet Eigelstein gelegenen Grundstücken beauftragen.

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, wenn sich der Bodenwert des Grundstücks durch die Sanierung erhöht hat. 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.

Der Ausgleichsbetrag ist als Beitrag des Eigentümers zur Finanzierung der Kosten der Sanierung zu verstehen. Die Zahlung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen oder nach § 127 BauGB für die Herrichtung von Erschließungsanlagen dürfen in den Sanierungsgebieten 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 des Grundstücks 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 – einschließlich der vereinnahmten Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB – allen förderfähigen Kosten gegenübergestellt.

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.

Anlagen 1 und 2