

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Ersatz- und Ergänzungsgebiet zum Sanierungsgebiet Kalk
Aufhebung der Satzung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes zum Sanierungsgebiet Kalk**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	22.01.2015
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	22.01.2015
Rat	05.02.2015

Beschluss:

Der Rat beschließt aufgrund § 162 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch die Satzung (vgl. Anlage 1) über die Aufhebung der Sanierungssatzung vom 18. Januar 1999 über das förmlich festgelegte Ersatz- und Ergänzungsgebiet zum Sanierungsgebiet Kalk (bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 6 vom 08. Februar 1999) in der zu diesem Beschluss paraphierten Fassung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**1. Begründung und Auswirkungen der Aufhebung der Satzung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes (EEG) zum Sanierungsgebiet Kalk**

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

Anlass für die Ausweisung des EEG war die Absicht, dort einer bisher im Sanierungsgebiet ansässigen Stahlhandelsfirma die gewünschte Expansionsmöglichkeit zu bieten.

Nachdem die Firma Insolvenz angemeldet hatte, wurde die Fläche des Ersatz- und Ergänzungsgebietes nicht mehr als Ersatzstandort gebraucht. Die Fläche wurde von Aufbauten freigeräumt, baureif gemacht und konnte dann einer sanierungsverträglichen Nutzung zugeführt werden. Ein Teil des Grundstückes wurde Ende 2008 an ein Unternehmen für Modeschmuck verkauft und inzwischen mit Büros und einem Hochregallager bebaut. Die Restfläche des EEG ist im Juli 2013 an die gleiche Firma veräußert worden. Da auch im unmittelbar angrenzenden Sanierungsgebiet Kalk alle Maßnahmen abgeschlossen und die entsprechende Sanierungssatzung aufgehoben wurde, besteht für die Fortgeltung der Satzung zum Ersatz- und Ergänzungsgebiet keine Notwendigkeit mehr. Die rechtlichen Instrumentarien werden 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.

Nach Abschluss der Sanierung ist von der Stadt zu prüfen, ob Ausgleichsbeträge erhoben werden müssen.

2. 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 Ersatz- und Ergänzungsgebiet Kalk 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 der Beitrag des Eigentümers zur Finanzierung der Kosten der Sanierung. 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 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.

Anlage 1: Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung

Anlage 2: Übersichtsplan des Sanierungsgebietes