

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2013
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	26.09.2013

### **Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB) im ehemaligen Sanierungsgebiet Eigelstein**

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 09.02.1989 für das Sanierungsgebiet Eigelstein 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 und mit nachfolgenden Schwerpunkten beschlossen:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Beseitigung von Baulücken und Mindernutzungen
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfeldes
- Verkehrslenkungsmaßnahmen und Neugestaltung der Geschäfts- und Wohnstraßen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens
- Verbesserung des Stadtklimas durch Begrünungsmaßnahmen und Tempo-30-Zonen
- Stärkung als Wohn- und Geschäftsgebiet

Diese Ziele konnten im Sanierungszeitraum realisiert werden. Hier seien beispielhaft aufgeführt:

- die Förderung privater Wohnumfeldgestaltungen in Form von Fassadenerneuerungen, Fassaden- und Blockinnenhofbegrünungen mit einem Kostenvolumen von rd. 180.000,- €
- die Gewährung von Wohnungsbaufördermitteln in Höhe von rd. 12,2 Mio Euro zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums
- die Sanierung und Umnutzung der Eigelsteintorburg zur örtlichen Begegnungsstätte mit einem Kostenvolumen von rd. 1,2 Mio Euro
- der Neubau der Kindertagesstätte Weidengasse
- das Anlegen und die Sanierung von Spielplätzen
- die umfangreiche Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums
- die Änderung der Verkehrsführung in Teilbereichen des Sanierungsgebiets
- die Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten

Das Sanierungsverfahren ist durch die in der Sitzung des Rates der Stadt Köln am 15.05.2012 beschlossenen Aufhebungssatzungen gemäß § 162 BauGB für abgeschlossen erklärt worden. Die öffentliche Bekanntmachung dieser Satzungen erfolgte im Amtsblatt Nr. 30 vom 04.07.2012, S. 647 ff.

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 Eigelstein gelegenen Grundstücken beauftragt. Sanierungsbedingte Wertsteigerungen bestehen aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der 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 voraussichtlich ab dem Jahr 2014 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 nach Vorlage der Wertgutachten (frühestens ab dem Jahr 2014) 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. Berg