

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Sanierung Finkenberg
Aufhebung der Sanierungssatzung Finkenberg**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	22.01.2015
Bezirksvertretung 7 (Porz)	29.01.2015
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2015
Rat	24.03.2015

Beschluss:

Der Rat beschließt aufgrund § 162 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch die Satzung (vgl. Anlage 1) über die Aufhebung der Sanierungssatzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Finkenberg vom 01.08.2000 (bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 39 vom 14.08.2000) in der zu diesem Beschluss paraphierten Fassung.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, sofern die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

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

Begründung**1. Begründung und Auswirkungen der Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Finkenbergr**

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

Der Rat der Stadt Köln hatte in seiner Sitzung am 27.06.2000 die Sanierungssatzung für Finkenbergr beschlossen. Diese Satzung wurde – als Satzung vom 01.08.2000 – im Amtsblatt unter dem 14.08.2000 veröffentlicht. Nach dem Abschluss der wichtigsten Sanierungsmaßnahmen, zuletzt mit dem Umbau des Nahversorgungszentrums, werden die rechtlichen Instrumentarien zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Förderung von Maßnahmen 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 gemäß den §§ 182 bis 186 BauGB. Es entfällt das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB sowie das Enteignungsrecht gemäß § 87 Abs. 3 Satz 3 und § 88 Satz 2 BauGB.

Mit Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind die Sanierungsvermerke zu löschen. Hierzu wird die Verwaltung das Grundbuchamt unverzüglich nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung gemäß § 162 Abs. 3 BauGB ersuchen.

Zu den nach Abschluss der Sanierung der Stadt obliegenden Aufgaben gehören weiterhin:

- Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen gegenüber dem Land
- Mögliche Erhebungen von Ausgleichsbeträgen
- Erstellung des Abschlussberichts

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, so genannten 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 für Grundstückswerte in der Stadt Köln mit der Erstellung von Wertgutachten zur Ermittlung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen bei den im Sanierungsgebiet Finkenbergring 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, Erweiterung und Verbesserung 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 §§ 164a ff BauGB 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

Der Abschlussbericht wurde bereits fertiggestellt. Anhand der Handlungsfelder aus dem Integrierten Handlungskonzept werden hierin alle umgesetzten und geplanten Maßnahmen beschrieben. Vorher-Nachher-Fotos und Pläne, Strukturdaten und deren Auswertung und die ausführliche Gebietsbeschreibung ergänzen den Bericht.

Anlage 1 Satzung

Anlage 2 Übersichtsplan zum Sanierungsgebiet Finkenberg