



25.11.2015

**Anfrage-Nr. III/05 (2015)
des Vorsitzenden Herrn Mimberg
vom 22. September 2015**

Anfrage zur 6. Sitzung des Beirates zur Begleitung der Umsetzung
der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld
am 01. Dezember 2015
in der Wahlperiode 2014–2020

Sachstand Übernahme 'Josef-Lammerting-Allee'

Im Zusammenhang mit dem Bauprojekt 'Vitalisgärten' wird aktuell die Übernahme der bisherigen Privatstraße 'Josef-Lammerting-Allee' durch die Stadt Köln diskutiert. Der bisherige Eigentümer hat der Stadt angeboten, die Straße kostenlos zu übergeben.

Hierzu wird die Verwaltung um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Wie ist der aktuelle Stand der Übernahmeverhandlungen?

Antwort der Verwaltung:

Mit Schreiben vom 16.10. 2015 hat der Eigentümer mitgeteilt, dass er die Verhandlungen als gescheitert betrachtet.

2. Welche Leistungen sind bzgl. einer Übernahme notwendig (z.B. durch evt. erforderliche Instandsetzungen/Ertüchtigungen an die geltenden Standards für öffentliche Straßen) und welche Kosten entstehen hier ggf. für die Stadt Köln?

Antwort der Verwaltung:

Der Zustand der Straße konnte nur optisch in Augenschein genommen werden. Über die Art und Qualität des vorhandenen Ausbaus liegen keine Erkenntnisse vor. Hierfür wäre es notwendig, an mehreren Stellen Bohrkerne zu ziehen. Auf Stadtseite liegen keine Erkenntnisse vor, die eine tragfähige Kostenschätzung ermöglichen. Der Eigentümer selbst geht von einem Kostenvolumen von 150.000,00 EUR aus, was in Anbetracht der Größe der Straßenlandfläche zu niedrig angesetzt sein dürfte. Daneben entstehen selbst bei einer 'Schenkung' des Straßenlandes Vermessungskosten, da ein Abgleich zwischen dem vorhandenen Ausbau, den Eigentumsverhältnissen und den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen muss. Weiterhin fallen Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer an.

3. Worin bestehen die Hindernisse bei den Verhandlungen für eine Übernahme?

Antwort der Verwaltung:

Der Eigentümer ist nicht bereit, die Straße auf seine Kosten in einen übernahmefähigen Zustand zu versetzen und alle mit der Übertragung zusammenhängenden Kosten zu übernehmen. Dies sind Leistungen, die z.B. jeder Investor im Rahmen eines Erschließungsvertrages zu erbringen hat. Entstehen der Stadt im Rahmen der Übernahme Kosten, so müssen insoweit Erschließungsbeiträge erhoben werden. Außerdem sind die Straßenlandflurstücke in den Abteilungen II und III belastet. In der Abteilung II sind Geh- und Fahrrechte für andere Grundstückseigentümer sowie auf einem Straßenlandflurstück ein Kellernutzungsrecht eingetragen. Üblicherweise erfolgt der Erwerb von Straßenland belastungsfrei.

4. Welche zeitlichen Vorstellungen gibt es hinsichtlich der Übernahme der Josef-Lammerting-Allee?

Antwort der Verwaltung:

Keine.

Ergänzung zu dem am 19.11.2015 zu der Thematik erschienenen Presseartikel (Kölner Stadtanzeiger/Kölnische Rundschau):

Hier wird eine Äußerung des Eigentümers zitiert, wonach die Stadt Köln wegen des Durchgangsverkehrs und der KVB-Nutzung für 95 % der Sanierungskosten seiner Privatstraße aufkommen müsse. Richtig ist, dass die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht einer Privatstraße ausschließlich dem Eigentümer obliegt. Er bestimmt auch den Umfang der Nutzung und hat damit die daraus resultierenden Folgen zu tragen.

Sollte die Stadt die Josef-Lammerting-Allee übernehmen, so handelt es sich bei den Kosten, die im Rahmen der Herstellung einer öffentlichen Erschließungsanlage entsprechenden Ausbauzustandes entstehen, nicht um 'Sanierungskosten'. Denn mit § 128 Absatz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches hat der Bundesgesetzgeber festgelegt, dass alle im Zusammenhang mit der Übernahme von Anlagen als gemeindliche Anlage entstehenden Kosten Erschließungsaufwand nach § 127 Baugesetzbuch sind.

Dass die Verpflichtung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen besteht, dürfte allgemein bekannt sein. Die Übernahme der Josef-Lammerting-Allee zur Erschließung der Wohnbebauung 'Vitalisgärten' würde zu einer Belastung dieser Grundstücke mit Erschließungsbeiträgen führen. Dies ist bei der Kostendiskussion immer entsprechend zu berücksichtigen.