

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

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

Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	22.10.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beschließt den Erlass der Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes Bürgerpark zum Sanierungsgebiet Kalk in der zu diesem Beschluss paraphierten Fassung.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf den zweiten Durchgang, falls die Bezirksvertretung Kalk uneingeschränkt zustimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	€	%		€	€	€
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)			Einsparungen (Euro)			

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**1. Begründung und Auswirkungen der Aufhebung der Satzung des „Ersatz- und Ergänzungsgebietes Bürgerpark“ zum Sanierungsgebiet Kalk**

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

Nach rund 4-jähriger Dauer wurde der Bürgerpark in 2007 fertig gestellt. Da auch im unmittelbar angrenzenden Sanierungsgebiet Kalk Maßnahmen abgeschlossen und die entsprechende Sanierungssatzung aufgehoben wurde, besteht für die Fortgeltung der Satzung zum Ersatz- und Ergänzungsgebiet Bürgerpark 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.

Mit Aufhebung der förmlichen Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes ist der Sanierungsvermerk zu löschen. Hierzu wird die Verwaltung das Grundbuchamt unverzüglich nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung gem. § 162 Abs. 3 BauGB ersuchen.

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

- Abrechnung der Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Land
- Mögliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen

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 einem Förderansatz von 80 % 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

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. 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.

Nach § 154 BauGB sind die Ausgleichsbeträge von der Stadt Köln zu erheben. Die Stadt Köln hat nur aus den im Gesetz im Einzelnen aufgeführten Gründen das Recht, von der Erhebung der Ausgleichsbeträge abzusehen, wenn eine geringfügige Bodenwertsteigerung ermittelt worden ist und der für die Erhebung der Ausgleichsbeträge erforderliche Aufwand außer Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht (§ 155 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauGB).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt auf Antrag besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte), die auf bestimmte Zonen im Sanierungsgebiet bezogen sind. Als Grundlage hierzu dienen unter anderem die von der Stadt Köln zur Verfügung gestellten Übersichten über Sanierungsmaßnahmen wie z. B. Baumaßnahmen, Wohnumfeldmaßnahmen und Neuschaffung von Infrastruktureinrichtungen.

Die Wohngebiete innerhalb des Sanierungsgebietes Kalk gehören zu den dichtest bebauten Wohnquartieren im rechtsrheinischen Köln. Deshalb bestand ein Sanierungsziel darin, dringend erforderliche Grünanlagen als Naherholungsflächen zu schaffen. Dieses Sanierungsziel konnte im Sanierungsgebiet selbst nicht erreicht werden. In Folge dessen wurde die an die Wohngebiete grenzende Fläche der ehemaligen Chemischen Fabrik Kalk (CFK) durch Ratsbeschluss vom 29.07.2003 zum EEG Bürgerpark zum Sanierungsgebiet Kalk gemäß §142 Absatz 2 BauGB erklärt.

Sofern die Schaffung eines Naherholungsgebiets innerhalb des Sanierungsgebiets möglich gewesen wäre, wäre eine Berücksichtigung bei der Ermittlung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen unstrittig und die Bewertung könnte im Rahmen einer Wohnumfeldmaßnahme durch den Gutachterausschuss erfolgen. Bei dem EEG Bürgerpark Kalk handelt es sich um ein in einem eigenständigen, förmlichen Verfahren festgelegtes Sanierungsgebiet, dieses findet jedoch seine Berechtigung in den Sanierungszielen des ursprünglichen Sanierungsgebiets und wäre ohne dessen Zielsetzung nicht existent. Der Bürgerpark Kalk kommt als Naherholungsfläche somit dem ursprünglichen Sanierungsgebiet zu Gute, in dem die Maßnahme aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht umsetzbar war. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Kalk für das EEG Bürgerpark Kalk sind gemäß § 154 i. V. m. § 162 Absatz 2 Satz 2 BauGB grundsätzlich möglich.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 und 2

Satzung

Über die Aufhebung der Satzung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes Bürgerpark zum Sanierungsgebiet Kalk vom

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am.....aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) und des § 162 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414 - jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung - diese Satzung beschlossen:

§ 1**Aufhebung der förmlichen Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes Bürgerpark zum Sanierungsgebiet Kalk**

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes Bürgerpark zum Sanierungsgebiet Kalk vom 22.05.2003 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 42 vom 22.08.2003, Bl.514 ff.) wird aufgehoben.

§ 2**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln in Kraft.