

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2018
Bezirksvertretung 7 (Porz)	09.07.2018

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

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 27.06.2000 für das Sanierungsgebiet Finkenberg 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
- Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfeldes
- Förderung und Stärkung der sozialen Infrastruktur, insbesondere Neubau einer Jugendeinrichtung
- Verbesserung der Qualifikations- und Beschäftigungspotenziale
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Einkaufszentrums (Nahbereichszentrums)
- Optimierung Verkehrssicherheit und Verbesserung des Fußwegesystems im öffentlichen und privaten Straßenraum

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

- die Förderung privater Wohnumfeldgestaltungen in Form von Mietergärten und Spielflächen mit einem Kostenvolumen von rd. 80.000,- €
- die Aufwertung von Wegeverbindungen sowie Platz-, Grün- und Spielflächen mit einem Kostenvolumen von rd. 350.000,- €
- der Abbruch von Übergangswohnbauten zwecks Errichtung eines Jugendzentrums mit Kindertagesstätte mit einem Kostenvolumen von rd. 120.000,- €
- die bauliche Erweiterung der ehemaligen Begegnungsstätte in ein Bürgerzentrum mit einem Kostenaufwand von rd. 290.000,- €
- die Förderung von Beschäftigungsmaßnahmen in der Stadterneuerung mit einem Kostenvolumen von rd. 500.000,- €
- die Umgestaltung und Aufwertung des Nahbereichszentrums mit einem Kostenvolumen von rd. 1 Mio. €

Das Sanierungsverfahren ist durch die in der Sitzung des Rates der Stadt Köln am 24.03.2015 beschlossenen Aufhebungssatzungen gemäß § 162 BauGB für abgeschlossen erklärt worden. Die öffentliche Bekanntmachung dieser Satzungen erfolgte im Amtsblatt Nr. 17 vom 29.04.2015, S. 195 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 Finkenberg gelegenen Grundstücken beauftragt. Sanierungsbedingte Wertsteigerungen bestehen 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 durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Die Wertgutachten werden voraussichtlich ab dem Jahr 2019 vorliegen. Die Stadt Köln ist nach § 154 BauGB verpflichtet, den sogenannten Ausgleichsbetrag von den Eigentümern zu erheben, sofern 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 - sollte ein sanierungsbedingte Wertsteigerung durch den Gutachterausschuss festgestellt 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 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. Greitemann