

Sanierungsgebiet Kalk – Abschlussdokumentation



Stadtentwicklung Köln

Sanierungsgebiet Kalk Abschlussdokumentation



Kontakt / Impressum

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Stadthaus Deutz – Westgebäude
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de



Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung:

Heimrich & Hannot GmbH

Inhalt	Seite	Inhalt	Seite
Einleitung		Wohnumfeldmaßnahmen	
Grußwort	4	Verkehrsberuhigung und	
Abgrenzung des Sanierungsgebietes	5	Umgestaltung von Straßen	27
Vom historischen Kalk zum Sanierungsgebiet	5	Umgestaltung Dillenburger Straße	27
		Umgestaltung Vietorstraße	27
		Umgestaltung Trimbornstraße/Postplatz	27
Planung und Durchführung der Sanierung		Umgestaltung Rolshover Straße	28
Vorbereitende Untersuchungen	6		
Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung	6	Bürgerpark Kalk	29
Ziele der Sanierung	7		
Daten zur Sanierung	7	Ausgleichsbeträge	
Die Sanierungstreuhänderin	7	Abschluss der Sanierung/ Aufhebung der Satzung	31
Der Sanierungsbeirat	7	Warum Ausgleichsbeträge?	31
Wohnungsaufsicht	8	Ausgleichsbetrag vermeidet	
Sozialplanung und Mieterberatung	8	übermäßige Belastung der Allgemeinheit	31
		Unabhängiger Gutachterausschuss	31
Ergebnisse der Sanierung		Wie errechnet sich die Werterhöhung?	31
Block 006	9	Besonderheiten im Sanierungsgebiet	31
Block 007	9	Mieterhöhung durch Ausgleichsbeträge	32
Block 008	12		
Blöcke 302 und 303	14	Schlussbemerkung	32
Block 009	15		
Block 010	16		
Blöcke 360, 353 und 352	18		
Block 074	20		
Blöcke 069, 071 und 072	21		
Block 363	23		
Block 361/362	24		
Block 002	24		
Planungsverfahren			
Finanzierung der Sanierung	25		
Baulückenschließungen und Beseiti-			
gung von Mindernutzungen	25		
Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen	26		
Fassadenprogramm	26		

Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

diese Dokumentation gibt einen Überblick über die Veränderungen, die im ehemaligen Sanierungsgebiet Kalk erreicht wurden. Besonders erwähnen möchte ich auch den Bau des Bürgerparks Kalk, der sich aus der Sanierung Kalk ergeben hat.

Der Rat der Stadt Köln hat am 05.05.2009 beschlossen, die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebietes Kalk aufzuheben.

Viele haben an den Ergebnissen der Sanierung mitgearbeitet: die Bürgerinnen und Bürger des Viertels, die Fachleute aus den Planungsbüros, aus der Stadtverwaltung und der Sanierungstreuhänderin. Der Rat der Stadt Köln und die Bezirksvertretung Kalk sowie der Sanierungsbeirat haben die notwendigen Beschlüsse zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen gefasst. Ohne die erhebliche Förderung der Gesamtmaßnahme durch das Land Nordrhein-Westfalen und die Bundesrepublik Deutschland wäre die Sanierung nicht denkbar gewesen.



Die Maßnahmen haben zu einer deutlichen Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse geführt. Die Aktivitäten erstreckten sich dabei vom öffentlichen und privaten Wohnumfeld über Verbesserungen und Ergänzungen sozialer Einrichtungen bis zu Modernisierungen und Sanierungen der Gebäude und Wohnungen. Dabei griffen viele Fachdisziplinen ineinander und die Bewältigung der Gesamtmaßnahme konnte nur durch gemeinsames Arbeiten Hand in Hand vonstattengehen.

Ich bin zuversichtlich, dass die von öffentlicher und auch wesentlich von privater Seite durchgeführten Verbesserungen ein insgesamt zufriedenstellendes Maß an Nachhaltigkeit aufweisen. Dazu ist jedoch auch weiterhin die Tatkraft der ansässigen Bewohner, Gruppen und Vereine notwendig.

Das Sanierungsgebiet Kalk konnte durch die Sanierung auf einen guten Weg gebracht werden. Insgesamt handelt es sich um ein durchgrüntes und innenstadtnahes Gebiet, welches in Zukunft mit anderen Stadtvierteln mithalten kann.

Ihr

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Jürgen Roters'.

Jürgen Roters
Oberbürgermeister der Stadt Köln

Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Vom historischen Kalk zum Sanierungsgebiet Die Ausgangssituation

Bis zum Beginn der Sanierung im Jahr 1992 führte Kalk ein Schattendasein im Randbereich der Chemischen Fabrik. Der Zustand der Wohnungen in den Altbauten war oft stark modernisierungsbedürftig. Vor allem fehlte es in den Wohnungen an sanitären Anlagen und neuzeitlichen Heizungen.

Die Sanierung Kalk wurde mit der Zielsetzung angetreten, durch behutsame und erhaltende Maßnahmen vorhandene städtebauliche Missstände zu beseitigen. Dadurch sollten gesündere Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen und die Funktion als Wohn- und Geschäftsgebiet gestärkt werden. Gleichzeitig bot sich die Chance, neben den Handlungsfeldern Wohnungsbau und Stadterneuerung weitere Ressourcen mit einzubeziehen (z. B. soziale und kulturelle Bereiche), um im Sinne einer umfassenden und integrierten Stadtentwicklung das Gebiet zu stabilisieren und effizienter zu gestalten.

Der hohe Ausländeranteil trug zur Entwicklung einer multikulturellen Gesellschaft bei. Durch die im Vergleich zu anderen Stadtteilen erhöhte Kriminalitätsrate sowie eine hohe Arbeitslosenquote galt Kalk als sozialer Brennpunkt. Das Stadtbild wurde geprägt von Wohnhäusern aus der Gründerzeit, Kriegsbaulücken sowie Mietshäusern aus den 1950er und 1960er Jahren in einfacher Bauweise, einigen Industriedenkmälern, Verwaltungsbauten sowie von großen Industriebrachen.

Planung und Durchführung der Sanierung

Vorbereitende Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen sind entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 140 und 141 BauGB) als Grundlage für die Ausweisung als Sanierungsgebiet erforderlich. Erst dadurch war die notwendige finanzielle Unterstützung durch das Land Nordrhein-Westfalen und den Bund möglich.

Das Gutachten zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet Kalk wurde im Rahmen einer externen Beauftragung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklungsplanung im September 1990 erstellt.



Titelblatt der Broschüre über die vorbereitenden Untersuchungen.
Das Titelfoto zeigt den Blick aus der Johann-Mayer-Straße
auf die ehemalige Chemische Fabrik Kalk

Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

Bürgerbeteiligung bedeutet nicht nur einen Dialog mit den Bürgern zu führen, sondern auch Vermittler zwischen Bürgern, Planern, Politikern und Verwaltung zu sein.

Eine rechtzeitige Bürgerbeteiligung bietet den Vorteil von greifbaren Ergebnissen aus der Arbeit mit den Bürgern, die in die Planung der Maßnahmen einfließen können. Eine späte Bürgerbeteiligung birgt das Risiko, dass die Ergebnisse nicht mehr gebührend berücksichtigt werden können, da Planungs- und Verwaltungsabläufe schon zu weit fortgeschritten sind.

Mit einer frühzeitigen und intensiven Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung wurden im Sanierungsgebiet Kalk folgende Ziele verfolgt:

- Aktivierung der Betroffenen und deren frühzeitige Einbindung in die Sanierung
- Gut verständliche und sachliche Informationen für die Bürger
- Schaffung von Vertrauen und Akzeptanz
- Die im Rahmen der Sanierung entstehenden Konflikte über den persönlichen Informationsaustausch frühzeitig erkennen und lösen

Die Erfahrung hat gezeigt, dass eine Bürgerbeteiligung überaus wichtig ist. Wegen der Unterschiedlichkeit der Zielgruppen, der Maßnahmen, der Inhalte und Zwecke waren verschiedene ineinandergreifende Maßnahmen erforderlich.

Im Einzelnen handelte es sich dabei um:

- Einrichtung einer Informations- und Beratungsstelle (Sanierungsbüro)
- Informationsstände und Bürgerversammlungen vor Ort
- Spezielle Informationsfaltblätter zu den geplanten Maßnahmen im Gebiet
- Allgemeine Informationsbroschüren (z. B. zu den Themen Modernisierung und Begrünung)

Im Ganzen betrachtet kann die Bürger- und Öffentlichkeitsarbeit im Sanierungsgebiet Kalk als vorbildlich bezeichnet werden, da sie weit über das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren hinausging.

Ziele der Sanierung

Allgemein sollte das Gebiet durch behutsame und erhaltende Maßnahmen wesentlich verbessert werden. Es sollten gesündere Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen und die Funktion als Wohngebiet gestärkt werden.

Im Besonderen war das Ziel die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum und Gebäuden, Schließung von Baulücken mit mietpreisgünstigem Wohnraum, Förderung der Mischnutzung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe, Gestaltung und Begrünung von Plätzen, Entsiegelung und Begrünung von Hofbereichen zur besseren Belichtung und Belüftung und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Die Straßen sollten durch umfangreiche Maßnahmen verkehrsberuhigt und die Situation für Fußgänger sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum sollte wesentlich verbessert werden.

Trotz deutlicher Substanzmängel genießt das Quartier eine steigende Attraktivität als Wohnstandort mit urbanen Qualitäten. Daher hatte die Sanierung auch die Aufgabe, durch gezielte Einflussnahme auf die Modernisierungs- und Neubautätigkeit die Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten zu verhindern.

Daten zur Sanierung

Beginn der Sanierung:	1992
Ende der Sanierung:	2009
Größe des Sanierungsgebietes:	19 ha, 17 Blöcke
Anzahl der Wohngebäude:	ca. 280
Anzahl der Wohneinheiten:	ca. 1.800
Finanzrahmen, inkl. Bürgerpark:	3.225.000,00 EURO

Die Sanierungstreuhänderin

Zur Umsetzung der Sanierungsziele in einem vertretbaren Zeitrahmen eröffnet das Baugesetzbuch die Möglichkeit, einen Sanierungstreuhänder in Anspruch zu nehmen. 1994 schloss die Stadt Köln mit der Grund und

Boden Baubetreuung GmbH (GRUBO) einen Treuhändervertrag. In diesem Vertrag wurde genau festgehalten, welche Aufgaben und Verpflichtungen durch die GRUBO zu erledigen waren.

Die Sanierungstreuhänderin GRUBO führte im Auftrag der Stadt insbesondere die Aufgaben Modernisierung von Gebäuden, Grundstücks- und Wohnungsverwaltung, Mieterbetreuung, Umsetzung von Mietparteien, Erschließungsmaßnahmen, Beratung und Betreuung Dritter bei Erledigung privater Sanierungsmaßnahmen (Modernisierung und Neubau) durch.

Neben diesen Aufgabengebieten gehörte auch die Mitwirkung bei der Schließung von Baulücken und Genehmigungsverfahren nach § 144 Baugesetzbuch zum Aufgabenbereich der GRUBO, ebenso die erforderliche Zusammenstellung und Aktualisierung von Bestandsdaten sowie die Öffentlichkeitsarbeit.

Die erfolgreiche Durchführung der Sanierung war u. a. von der engen und kooperativen Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Treuhänderin abhängig. Hoheitliche Aufgaben (Festlegen der Rahmenbedingungen, Bereitstellen öffentlicher Mittel, Genehmigungen und Bewilligungen, Vorbereitungen für Entscheidungen in den politischen Gremien etc.) wurden deutlich von den Aufgaben der Treuhänderin getrennt und setzten daher eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und Transparenz der Entscheidungen voraus.

Die GRUBO beriet Mieter und Eigentümer zu allen Sanierungsfragen erst in ihrem Sanierungsbüro an der Kalker Post und später an der Sieversstraße.

Der Sanierungsbeirat

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hatte die Beteiligung und Mitwirkung der betroffenen Bewohner an den geplanten Vorhaben einen hohen Stellenwert.

Der Rat der Stadt Köln hatte daher auf Vorschlag der Bezirksvertretung Kalk einen Sanierungsbeirat gewählt. Der Sanierungsbeirat hatte die Aufgabe, eine kontinuierliche öffentliche Diskussion zu gewährleisten, die verschiedenen Interessen der Betroffenen zur Sprache zu bringen und vermittelnd nach Lösungen zu suchen.

Gegenüber der Verwaltung oder den politischen Gremien bezog der Beirat Stellung zu Sanierungsthemen oder sprach Empfehlungen aus. Verwaltung und politische Gremien betrachteten diese als Entscheidungshilfen für ihre eigene Arbeit.

Der Sanierungsbeirat ersetzte jedoch nicht die gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkungsrechte einzelner Betroffener oder die Erörterungspflicht der Stadt.

Zu den Befugnissen des Beirates gehörte auch, selbst den Kontakt zu den Bürgern des Viertels zu intensivieren. Dabei verfolgten die Beiratsmitglieder das Ziel, zusätzliche Diskussions- und Beteiligungsmöglichkeiten für die Bürger zu eröffnen.

Der Sanierungsbeirat stand der Bezirksvertretung beratend zur Seite und hatte außerdem das Recht, Anträge an die Bezirksvertretung weiter zu leiten.

Wohnungsaufsicht

Die Wohnungsaufsicht zum Schutz von Mietern und Wohnraum war ein wichtiges Instrument einer erfolgreichen Sanierung zugunsten des Erhalts von gutem, preisgünstigem Wohnraum mit zeitgemäßem Standard.

Dabei half die Stadt Köln den Mietern, die überhöhte Mieten meldeten, ungesunde Wohnverhältnisse beklagten oder eine Zweckentfremdung von Wohnraum bekannt gaben. Die Wohnungsaufsicht überprüfte die Mietpreise anhand des Mietspiegels, ging gegen Mängel und Missstände vor und ahndete die Zweckentfremdung von Wohnraum.

Sozialplanung und Mieterberatung

Sozialplanung und Mieterberatung waren wichtige Bestandteile des Sanierungsverfahrens. Die nach Baugesetzbuch geforderte Aufstellung von Sozialplänen für Sanierungsbetroffene wurde hierdurch gewährleistet.

Ein wesentliches Ziel der Sozialplanung war, die Bewohner bei Modernisierungsmaßnahmen vor Verdrängung zu schützen und soziale Härten zu vermeiden. Bei Bedarf vermittelte die Sozialplanung zwischen Eigentümer und den von den vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mietern, um einvernehmliche

Lösungen herbeizuführen. Diese wurden dann in einem Sozialplan festgehalten.

Um einen reibungslosen Ablauf der Modernisierung zu ermöglichen, waren häufig Umzüge von Mietern erforderlich. In Absprache mit den Eigentümern wurden die Umzugskosten für die betroffenen Mieter durch die Stadt übernommen.

Zur allgemeinen Beratung der Mieter im Sanierungsgebiet (z. B. Modernisierung, Instandsetzung, Rechte und Pflichten von Mietern und Eigentümern) boten die Stadt Köln und die Sanierungstreuhänderin GRUBO regelmäßige Sprechzeiten an.

Ergebnisse der Sanierung

Für fast alle Blöcke im Sanierungsgebiet Kalk wurden unter Beteiligung der Anwohner Blockkonzepte erarbeitet. Hierin wurden die wesentlichen Ziele aufgezeigt, die erreicht werden sollten.

Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmen, die in den Blöcken durchgeführt wurden, mit Text und Fotos dargestellt.

Block 006 – zwischen Vietorstraße, Wipperfürther Straße, Kalk-Mülheimer Straße und Kurze Straße

Das erste Blockkonzept, das erstellt wurde, sah einen Fußweg von der Kurze Straße zur Wipperfürther Straße vor. Dieser sollte als Verlängerung der südlich gelegenen Fußwege dienen. Hierzu hätten aber einige Teilgrundstücke von Privateigentümern angekauft werden müssen. Dies und der Umstand, dass in anderen Blöcken schlechte Erfahrungen mit den öffentlichen Durchgängen in Bezug auf Lärmbelästigung und Vermüllung gemacht wurden, stieß bei den Anwohnern auf heftige Kritik. Das Blockkonzept wurde daraufhin geändert, von dem Fußweg durch den Blockinnenbereich wurde Abstand genommen.



Der alte Garagenhof an der Kurze Straße

Die neue Planung, die auch umgesetzt wurde, sah vor, den Garagenhof in der Kurze Straße von Asphalt und Beton zu befreien und die alten Garagen durch neue, platzsparende Garagen zu ersetzen.

Ein Privatinvestor hat dieses Ziel umgesetzt und 25 neue Garagen errichtet, der alte Beton- bzw. Asphaltboden wurde aufgenommen und durch einen neuen Belag mit wasserdurchlässigen Betonpflastersteinen ersetzt.



Die neuen, platzsparenden Garagen

Mehrere Fassaden wurden neu gestaltet und eine private Innenhofbegrünung durchgeführt. Diese Maßnahmen wurden mit öffentlichen Geldern bezuschusst.

Block 007 – zwischen Vietorstraße, Kurze Straße, Kalk-Mülheimer Straße und Engelsstraße

Als erste größere Maßnahme stand hier der Verkauf und die Schließung des städtischen Baulückengrundstücks an der Kurze Straße im Vordergrund. Dieses Grundstück diente der alten Kindertagesstätte an der Kalk-Mülheimer Straße als Außenspielfläche.



Die alte Außenspielfläche der Kindertagesstätte an der Kurze Straße

Hier fand sich schnell ein Privatinvestor, der das Grundstück ankaufte, um dort acht Wohneinheiten und eine Tiefgarage sowie eine neue Kindertagesstätte zu bauen. Ein großer Vorteil nicht nur für die Kinder, sondern auch für die Erzieherinnen und Erzieher, die jetzt die Außenspielfläche direkt erreichen können, ohne den Fußweg von der Kalk-Mülheimer Straße in Kauf nehmen zu müssen.



... nach dem Umbau mit der neuen Außenspielfläche



Eingang zur neuen Kindertagesstätte an der Kurze Straße

Letztendlich wurde auch das minder genutzte Grundstück an der Ecke Vietorstraße/Engelsstraße bebaut. Über mehrere Jahre hinweg war hier ein Filmstudio mit Büro und Lagerräumen zu finden. In dem Filmstudio wurde eine bekannte Kochserie gefilmt. Die letzten Staffeln wurden dort noch abgedreht, die Serie wurde kurz darauf nicht mehr ausgestrahlt.

Deshalb konnte ein Privatinvestor das minder genutzte Grundstück kaufen und mit 51 Wohneinheiten und Tiefgaragenplätzen bebauen. Die Wohnungen an der Vietorstraße sind freifinanziert gebaut worden, die übrigen Wohnungen wurden mit öffentlichen Mitteln finanziert.



Das ehemalige Filmstudio Vietorstraße/Engelsstraße



Die Neubebauung in der Engelsstraße



Von der Vietorstraße aus gesehen

**Block 008 – zwischen Vietorstraße, Engelsstraße,
Kalk-Mülheimer Straße und Peter-Stühlen-Straße**

Bereits vor der Festlegung als Sanierungsgebiet wurde hier ein großzügig dimensionierter Spielplatz geschaffen, der neben seiner Aufenthalts- und Ruhefunktion auch als direkte Verbindung zwischen der Engelsstraße und der Peter-Stühlen-Straße dient. Er wird sowohl von Kindern als auch von Jugendlichen gut angenommen.

Für diesen Blockbereich war geplant, zur Erweiterung der Parkmöglichkeiten eine Tiefgarage unter der Spielfläche zu erstellen. Dazu wurde eine Parkraumuntersuchung in Auftrag gegeben. Aufgrund der negativen Untersuchungsergebnisse konnte diese Planung jedoch nicht umgesetzt werden.



Im Hintergrund: der Bolzplatz mit dem angrenzenden Spielplatz für die „Kleinen“, beide werden gerne angenommen

An der Ecke Kalk-Mülheimer Straße/ Engelsstraße befand sich auf einem minder genutzten Grundstück ein Getränkemarkt. Nachdem 2008 das Grundstück verkauft und der Getränkemarkt abgebrochen wurde, entstanden auf dem Gelände mehrere Eigentumswohnungen und eine Tiefgarage.



Früher: Ecke Kalk-Mülheimer Straße/Engelsstraße



Heute: Neubau mit Eigentumswohnungen

Block 302 und 303 – zwischen Peter-Stühlen-Straße, Vietorstraße und Vorsterstraße

Die beiden Blöcke waren vom Werksgelände der ehemaligen Chemischen Fabrik Kalk (CFK) umgeben und sehr uneinheitlich bebaut und genutzt. Der Blockrand war aufgerissen, weil zu viele Grundstücke gar nicht oder nur mit eingeschossigen Hallen bebaut waren. Auch hier ist es gelungen, mehrere Baulücken zu schließen und Fassaden mit Zuschüssen zu erneuern. Einige Eigentümer haben in Eigeninitiative ihre Gärten neu gestaltet und die Mauern heruntergebrochen, so dass die Belichtung und Belüftung im Blockinnenbereich wesentlich verbessert wurde.



Die Ruine Anfang 1990 an der Peter-Stühlen Str./Vorsterstraße



Der Blockrand wurde geschlossen

Block 009 – zwischen Vietorstraße, Peter-Stühlen Straße, Kalk-Mülheimer Straße und Vorsterstraße

Die GRUBO hat entlang der Vietorstraße eine große Baulücke durch den Bau von Wohnungen und einer Tiefgarage geschlossen. Bereits vor der Sanierung wurden im Rahmen von Wohnumfeldmaßnahmen Fußwegeverbindungen und Grünflächen mit Einsatz von Städtebaufördermitteln in den Blöcken 009 und 010 gebaut. Auf einem Teil der Fläche konnten deshalb hinter dem Wohnhaus der GRUBO Mietergärten angelegt werden, die schnell an die Bewohner des Hauses vermietet waren. Die Spielgeräte wurden in diesem Zusammenhang auch erneuert.

Durch einen privaten Investor wurde auch die Baulücke an der Peter-Stühlen-Straße geschlossen.



Die Neubebauung an der Vietorstraße mit den Mietergärten



Durchgang im Blockinnenbereich und der neue Spielplatz



Früher: der Block 010 im Randbereich der CFK

Block 010 – zwischen Vietorstraße, Vorsterstraße, Kalk-Mülheimer Straße und Kalker Hauptstraße

Der Bereich an der Vietorstraße war in dem alten Bebauungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen und wurde nach Schließung der CFK als Parkfläche genutzt. Bis zur endgültigen Bebauung wurde dort häufig Unrat abgekippt, so dass der Block zunehmend verdreckte.

Hier fand die größte Veränderung statt. An der Ecke Vietorstraße/ Kalker Hauptstraße entstanden 85 Wohneinheiten, im Erdgeschoss mit großzügigen Ladenlokalen (siehe Titelbild).

Ebenso wurden entsprechend viele Stellplätze in den Tiefgaragen nachgewiesen. Der Investor baute zudem eine 4-gruppige Kindertagesstätte mit ansprechenden Außenspielflächen, die er an die Stadt Köln vermietet hat.



Die KITA im Block 010



Ein untragbarer Zustand für die Anwohner

Auch der Durchgang zum Blockinnenbereich verwahrloste zusehends.

Die Baulücke an der Vorsterstraße wurde geschlossen. Der Zugang zum Blockinnenbereich blieb erhalten, wurde aber auf die östliche Seite verlegt.

Durch die bessere Einsehbarkeit erfuhr der Block eine soziale Kontrolle und die Verwahrlosung nahm rapide ab.

Während des Sanierungszeitraumes befand sich in dem Blockinnenbereich ein Pavillon der Jugendhilfe, der von Studenten der Fachhochschule in Eigenregie aufgebaut wurde. Dort wurden Kinder und Jugendliche betreut. Nachdem das Projekt an der Ecke Kalker Hauptstraße/ Vietorstraße realisiert war, konnte der Pavillon aus Platzgründen nicht mehr bleiben und wurde in Eigeninitiative und mit Hilfe des Technischen Hilfswerks (THW) an die Manteuffelstraße verlegt.



Der Zugang zum Blockinnenbereich wurde erhalten und die Baulücke geschlossen

Blöcke 352, 353 und 360 – Rolshover Straße

Entlang der Rolshover Straße, auf ehemaligen Brachflächen der KHD, die als ungeordnete Parkflächen genutzt wurden, entstand eine neue Blockrandbebauung mit Gebäuden der GRUBO, der Gold-Kraemer-Stiftung, einem Verwaltungsgebäude der Stadt Köln und mehreren kleineren Firmen.

In dem Gebäude der GRUBO Ecke Rolshover Straße/Sieversstraße wurden ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen gebaut, im Erdgeschoss befinden sich Ladenlokale und Büroräume. Dort befand sich im Sanierungszeitraum auch das Sanierungsbüro der GRUBO, in dem sich Mieter und Hauseigentümer beraten lassen konnten.

Die Gold-Kraemer-Stiftung baute an der Rolshover Straße/Sieversstraße Verwaltungsräume und ein Familienzentrum, dem auch ein Bistro angeschlossen ist.



Rolshover Straße/Ecke Sieversstraße



Gold-Kraemer-Stiftung an der Rolshover Straße

Weiter südlich an der Rolshover Straße wurde ein Bürogebäude, das „Kalk Karree“, gebaut, in dem sich das Sozialdezernat und das Zentralarchiv der Stadt Köln sowie eine Tiefgarage mit 37 Einstellplätzen befinden. An der östlichen Seite der Rolshover Straße zwischen Kalker Hauptstraße und Dillenburger Straße ließen sich mehrere Firmen nieder. Durch die modernen Neubauten erhielt die Rolshover Straße auch eine optische Aufwertung.



Das neue Verwaltungsgebäude der Stadt



Durch die modernen Neubauten erhielt die Rolshover Straße auch eine optische Aufwertung

Block 074 – zwischen Trimbornstraße, Postplatz, Robertstraße und Antoniastraße

Der Postplatz stellte sich bei Sanierungsbeginn als eine ungeordnete Fläche dar. Ein riesiger Stromverteilerkasten sowie mehrere Telefonzellen standen mitten auf dem Platz, der von Alkoholkranken und Rauschgiftsüchtigen als Aufenthaltsfläche genutzt wurde.

Die Platzfläche wurde neu gepflastert, die Beleuchtung erneuert und der gesamte Platz übersichtlich gestaltet, so dass die gesamte Fläche heute einsehbar ist. Durch den bewussten Verzicht auf Bänke und Papierkörbe sollte verhindert werden, dass sich hier, wie in der Vergangenheit üblich, ein neuer Anziehungspunkt für Alkohol- und Drogenabhängige entwickelt. In dem am Platz gelegenen ehemaligen Postgebäude befinden sich heute eine Poststelle sowie eine Reinigung.



Der Postplatz im ungeordneten Zustand



Der Postplatz als offene Platzfläche

Blöcke 069, 071 und 072 – zwischen Kalker Hauptstraße, Rolshover Straße, Dillenburger Straße und Trimbornstraße

Es gab zwei Baulücken an der Kalker Hauptstraße, durch die Straßenlärm ungehindert in den Blockinnenbereich dringen konnte und die zudem das äußere Erscheinungsbild des Blockes beeinträchtigten. Beide Baulücken konnten geschlossen werden und ergaben wieder eine gute städtebauliche Lösung.



Kalker Hauptstraße: ehemals mindergenutztes Grundstück



Das ehemalige Kalker Textilhaus (Ostansicht)



Das Haus nach Umbau und Restaurierung der Fassade (Nordansicht)



Eine aufwändige Fassadenrenovierung

Ein besonderes Merkmal des Blockes 072 war der hohe Bestand an denkmalgeschützten Altbauten. Diese konnten erhalten bleiben und durch behutsame Renovierung nachhaltig verbessert werden.

Eine Ausnahme bildete der Block 071: hier wohnten die Eigentümer fast ausschließlich selbst in den Häusern. Dementsprechend befand sich die Bausubstanz in relativ gutem Zustand. Die langen, schmalen Gärten wurden von einer Lärmschutzwand zur Trasse der Deutsche Bahn AG (DB) begrenzt. Eine Begrünung der Lärmschutzwand konnte wegen des hohen Pflegeaufwandes nicht durchgesetzt werden.

Bei einem besonders stark versiegelten Garten gewährte die Stadt neben einem Zuschuss für die Fassadengestaltung auch einen Zuschuss für die Entsiegelung.

Block 363 – zwischen Kalker Hauptstraße, Trimbornstraße und S-Bahn Trasse

Der Block war geprägt durch einen Garagenhof südlich der Kalker Hauptstraße bzw. westlich der Trimbornstraße. Diese Garagen wurden abgebrochen. Für den Block wurde 2003 ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt und umgesetzt. Dort baute ein Investor öffentlich geförderte Wohnungen, die zum Teil der Unterbringung der Bewohner des ehemaligen Barmer Viertels in Deutz dienen.

Eine Baulücke an der Kalker Hauptstraße 74 – 76 wurde geschlossen, dort entstand ein Hotel mit Restaurant.



Der alte Garagenhof



So sieht es heute aus

Block 361/362 – zwischen Johann-Mayer-Straße, Dillenburg Straße und Robertstraße

Das Stahlhandelsunternehmen, das sich jahrzehntelang an diesem Standort befand, wollte seinen Betrieb in ein benachbartes Gewerbegebiet verlagern. Dafür wurde eine Fläche außerhalb des Sanierungsgebietes im Ersatz- und Ergänzungsgebiet an der Dillenburg Straße baureif gemacht. Bevor die Verlagerung stattfinden konnte, war das Unternehmen insolvent. Seit der Zeit stehen die Produktionshallen an der Dillenburg Straße/ Rolshover Straße leer. Daher wurde mit mehreren Investoren darüber verhandelt, an diesem Standort u. a. auch Wohnraum zu schaffen.



Das ehemalige Stahlhandelsunternehmen

Block 002 – an der Gießener Straße

Südlich der S-Bahnstation Trimbornstraße sollte der Vorplatz neu geordnet und so eine optimale Verbindung von Bahn und Bus geschaffen werden. Es war beabsichtigt, dass die DB die Kosten und die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes übernehmen sollte. Aufgrund des zwischenzeitlich geplanten Neubaus der ICE-Trasse über diesem Gelände konnte die Umgestaltung des Platzes nicht realisiert werden.



Blick auf die Unterführung in Richtung Trimbornstraße

Planungsverfahren (Blockkonzepte/Bebauungspläne)

Blockkonzepte galten für festgesetzte kleinteilige Bereiche innerhalb des Sanierungsgebietes und enthielten konkrete Sanierungsziele.

Diese boten die Möglichkeit, baulichräumliche Konzepte zunächst ohne langwierige Planverfahren zu entwickeln und in Gesprächen mit Investoren, Bauherren und Anwohnern verstärkt auf informelle Planungen sowie eine gezielte Beratung und Information zu setzen.

Im Rahmen der Sanierung Kalk wurden acht Blockkonzepte erarbeitet. Eine Vorstellung der Entwürfe erfolgte zunächst im Sanierungsbeirat, in der Bezirksvertretung und im Stadtentwicklungsausschuss. Nach der Zustimmung zu diesen Entwürfen folgte eine Bürgerbeteiligung vor Ort, deren Ergebnisse von der Bezirksvertretung beschlossen werden mussten.

Um die Ziele nachhaltig zu sichern, war in einigen Bereichen, als Folgemaßnahme der bestehenden Blockkonzepte, die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Dies ergab sich auch in jenen Bereichen, in denen die städtebauliche Ordnung des Gebietes nachhaltig verbessert wurde und diese neue Ordnung ohne einen entsprechenden Bebauungsplan gefährdet gewesen wäre.

Finanzierung der Sanierung einschließlich Förderungen

Die Gesamtkosten der Sanierung Kalk betrugen ca. 3,3 Mio. Euro. In der Regel haben das Land Nordrhein-Westfalen und die Bundesrepublik Deutschland die durchgeführten Maßnahmen zu 70 % gefördert.

Im Zuge der Sanierung konnte eine Vielzahl von Projekten durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln verwirklicht werden:

- Umgestaltung öffentlicher Flächen
- Schließung von Baulücken
- Modernisierung von Gebäuden, Eigentums- und Mietwohnungen
- Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen
- Restaurierung von Fassaden- und Giebelwänden.

Für die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen gibt es in Sanierungsgebieten eine Steuerersparnis durch höhere Abschreibung, wie sie im Einkommenssteuergesetz (EStG) festgelegt ist. Gemäß des § 7 h des EStG können bei der Einkommenssteuererklärung 8 Jahre 9 % und 4 Jahre 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht werden.

Voraussetzung für die Ausstellung einer Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt war der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt Köln und dem Eigentümer. Bedingung hierfür waren gravierende Mängel am und im Objekt. Der Inhalt des Vertrages bestand aus einer Auflistung der zu erledigenden Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der eventuell erforderlichen Regelungen über die Umsetzung von Mietparteien sowie Festsetzung eines Fertigstellungstermins.

Baulückenschließungen und Beseitigung von Mindernutzungen

Baulücken sind ein unterschätztes Potenzial an gut erschlossenen Grundstücken. Daher war auch bei der Sanierung Kalk die Schließung von Baulücken und die Beseitigung von Mindernutzungen ein wesentliches Ziel. Durch eine Mobilisierung dieser innerstädtischen Wohnraumreserven konnte ein wichtiges Sanierungsziel, nämlich die Schaffung von Wohnraum, erreicht werden.

Durch eine intensive Beratungstätigkeit zwischen der Stadt Köln und den Privatinvestoren konnten Eigentümer verstärkt motiviert werden, ihre Mindernutzungen und Baulücken – auch durch Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel – zu beseitigen.

Auch leistet die Baulückenmobilisierung einen wesentlichen Beitrag zur Kosten- und Flächen sparenden Siedlungsentwicklung.

Beispiele von Baulückenschließungen wurden in den Blockbeschreibungen wiedergegeben.

Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen

Ein Sanierungsziel war u. a. eine Verbesserung der Wohn- und allgemeinen Lebensverhältnisse. Daher setzte sich die Stadt Köln dafür ein, Haus- und Grundstückseigentümer davon zu überzeugen, mehr private Flächen zu entsiegeln und zu begrünen.

Viele betonierte, asphaltierte oder auch überbaute Hinterhöfe, die keinen Platz für den Aufenthalt im Freien boten und dennoch dringend als Ausgleich für fehlende öffentliche Grünflächen benötigt wurden, sind mit Hilfe des von der Stadt Köln zur Verfügung gestellten Sonderprogramms zur Förderung von Innenhöfen neu gestaltet worden.

Fassadenprogramm

Aufgrund der vielfach vorhandenen städtebaulichen Mängel und der zahlreichen minder genutzten Grundstücke wurde im Rahmen der Sanierung die Restaurierung und Instandsetzung von Fassaden und Giebelwänden mit Zuschüssen gefördert. Dazu gehörte neben Maßnahmen, die das Erscheinungsbild von Gebäuden und der Umgebung nachhaltig verbesserten, auch die Gestaltung von Brandwänden oder Fassadenmalereien. Das Begrünen von Fassaden und Giebelwänden wurde ebenfalls durch finanzielle Zuschüsse gefördert.



Voraussetzung zur Vergabe der Fördermittel war unter anderem, dass sich das zu fördernde Objekt in einem Zustand befand, der den aktuellen Anforderungen an gesundes Wohnen gerecht wurde. Daher wurden die Zuschüsse zu den Fassaden oft im Zusammenhang mit Modernisierungsvorhaben gewährt. Gemäß den Förderrichtlinien war die Bewilligung von Zuschüssen an die Auflage gebunden, die geförderten Flächen für einen Zeitraum von 15 Jahren instand zu halten.

Der Zuschuss betrug 50% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 30 Euro pro Quadratmeter umgestalteter Fläche.



Beispiele von aufwändigen und bezuschussten Fassadensanierungen

Wohnumfeldmaßnahmen

Verkehrsberuhigung und Umgestaltung von Straßen

Durch Wohnumfeldmaßnahmen sollen die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert werden. Dazu müssen verschiedene Faktoren einfließen: so dient die Verkehrsberuhigung der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten, die Verkehrslenkung der Vermeidung des Durchgangsverkehrs in den Wohngebieten und die Neugestaltung des Straßenraumes der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Erreicht wurde dies durch die Kombination mehrerer Maßnahmen. Dazu gehörten das Verringern der Fahrbahnbreite, das Erstellen von Auf- und Einpflasterungen in der Fahrbahn, das Schaffen von KFZ-freien Einmündungsbereichen und Platzflächen, das Ordnen des Parkens bzw. das Erstellen neuer Stellplätze sowie das Begrünen des Straßenraumes durch Baumpflanzungen in neu erstellten und mit Unterpflanzungen versehenen Baumbeeten.

Umgestaltung Dillenburger Straße

Der Abschnitt an der Gießener Straße wurde niveaugleich umgebaut. Durch eine ansprechende Gestaltung der Fläche unter der Bahnbrücke wurde eine optische Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Bahnhofsvorplatz erzielt.

Umgestaltung Vietorstraße

Im Einmündungsbereich der Peter-Stühlen-Straße /Ecke Vietorstraße waren zunehmend unfallträchtige Situationen zu beobachten. Durch die Umgestaltung der Fahrbahn durch Herausziehen einer „Gehweg Nase“ wurde die Verkehrssicherheit verbessert. Mit der Maßnahme konnte das Ziel der Verkehrsberuhigung erreicht werden, eine Querung der Fahrbahn ist jetzt gefahrloser möglich. Außerdem wurde eine Tempo-30-Zone zwischen Wipperfurther Straße und Vorster Straße eingerichtet.

Umgestaltung Trimbornstraße/Postplatz

Der Postplatz stellte sich als eine ungeordnete Fläche dar. Ein Stromverteilerkasten sowie Telefonzellen und Bänke standen mitten auf dem Platz. Der Platz wurde als Aufenthaltsfläche von Alkoholkranken und Rauschgift-süchtigen genutzt.

Die gesamte Platzfläche wurde neu gepflastert, die Beleuchtung wurde erneuert. Die Platzfläche wurde übersichtlicher und in ihrer gesamten Fläche einsehbar umgestaltet. Sie wurde so verändert, dass sich Drogenabhängige dort nicht mehr gerne aufhalten sollten. Deshalb wurde auf das Aufstellen von Sitzbänken und Abfallbehältern bewusst verzichtet.

Die Trimbornstraße wurde als attraktive Verbindung zur S-Bahnstation gestaltet und die Verkehrsführung durch das Verlegen der Buslinie sowie das Einrichten einer Einbahnstraße zwischen Antoniastraße und Dillenburger Straße verbessert. Weiterhin können durch eine Neuordnung der Parkplätze die vorher vielfach zugewinkelten Gehwege in voller Breite durch die Fußgänger genutzt werden. Durch Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen im Straßenraum konnte ein Beitrag zur Behebung der mangelnden Grün- und Freiflächen geleistet werden.

Die Trimbornstraße wurde zu einer Einbahnstraße mit Tempo 30 km/h in Nord-Süd Richtung ausgebaut. Die Zufahrt zur Trimbornstraße von der Kalker Hauptstraße aus wurde aufgehoben. Der Straßenabschnitt zwischen Postplatz und Antoniastraße wurde als Mischfläche (niveaugleicher Ausbau) umgestaltet. Es besteht eine Wendemöglichkeit in Höhe der Häuser 4–6. Die Trennung von Fahrbahn und Bürgersteig bleibt bestehen. Es gibt jetzt ein beidseitiges geordnetes Längsparken auf der heutigen Fahrbahn. Es wurden auch zwischen den Stellplätzen Bäume gepflanzt und Findlinge aufgestellt. In Zusammenhang mit dem Umbau der Trimbornstraße wurde auch der Postplatz umgebaut.

Umgestaltung Rolshover Straße

Vor der Sanierung war ein Teil der Rolshover Straße als Einbahnstraße ausgebaut. Kennzeichnend für das Erscheinungsbild der Rolshover Straße waren zu hohe Durchfahrtsgeschwindigkeiten, zugeparkte Gehwege und fehlende Radwege. Dies konnte Anfang der 90er Jahre dadurch geändert werden, dass die Rolshover Straße zu einer Straße mit Zweirichtungsverkehr und beidseitigen Radwegen umgebaut wurde. Seitdem verhindern Längsparkplätze, die durch Baumpflanzungen unterteilt sind, das Zuparken der Gehwege und erhöhen so die Sicherheit für die Fußgänger.

Die zusätzliche Fahrtrichtung in der Rolshover Straße machte im Bereich der Kalker Hauptstraße eine Neuaufteilung der Fahrbahn notwendig. Daher wurde im Kreuzungsbereich Kalker Hauptstraße/Rolshover Straße für den aus Richtung Deutz kommenden Verkehr eine Rechtsabbiegerspur neu erstellt. Der aus der Gegenrichtung kommende Verkehr wird zunächst weiter auf der Kalker Hauptstraße in Richtung Deutz geführt und kann an einer rund 180 m westlich der Einmündung der Trimbornstraße neu erbauten Umfahrt wenden, um so in die Rolshover Straße zu gelangen.

Die Radwege beginnen bzw. enden vorübergehend östlich der Kreuzung mit der Rolshover Straße, bis der Radwegenetzschluss zwischen der Kalker Kapelle und der Rolshover Straße ausgebaut wird. Die Maßnahme wurde durch das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) gefördert.

Bürgerpark Kalk

Ersatz- und Ergänzungsgebiet

Die Wohngebiete des Sanierungsgebietes Kalk gehörten zu den am dichtest bebauten Wohnquartieren im rechtsrheinischen Köln. Deshalb bestand ein Sanierungsziel darin, für das verdichtete Wohngebiet im Sanierungsgebiet eine dringend erforderliche Grünanlage als Naherholungsfläche zu schaffen.

Dieses Ziel konnte im Sanierungsgebiet selbst nicht erreicht werden. Das Baugesetzbuch sieht deshalb die Inanspruchnahme geeigneter Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes als Ersatz- und Ergänzungsgebiet vor.

Ende 2003 haben mehrere Ausschüsse beschlossen, einen begrenzten Wettbewerb für den Bürgerpark Kalk auszuloben.

Anfang 2004 fand im Vorfeld des Wettbewerbs eine vorgezogene, öffentliche und sehr erfolgreiche Bürgerbeteiligung statt. Die Anregungen und Wünsche der Kalker Bürgerinnen und Bürger konnten in die Planung

aufgenommen werden. Mitte 2004 wurde der Entwurf des Büros Hoff–Reinders aus Duisburg für die weitere Bearbeitung und Ausführung des Bürgerparks Kalk ausgewählt. Der Ausbau begann Anfang 2005, fertig gestellt wurde der Park Mitte 2007.

Beschreibung des Parks

Die übergeordnete, städtebauliche Diagonale ist als Parkpromenade gestaltet. Ein spitz zulaufendes Baumdach aus Platanen bildet den räumlichen Abschluss zum Kreisverkehr der Gummersbacher Straße und schirmt den Park vor den Einwirkungen des Straßenverkehrs ab.

Das Wegesystem des Parks nimmt konsequent die Wegeanbindungen aus dem städtischen Umfeld auf und führt sie in den Park weiter. Ein kreisförmiger Bogenweg verbindet die diagonalen Wegeverbindungen untereinander und schafft so den gewünschten Rundweg.

Die großzügige Spiel- und Kletterlandschaft weckt mit ihren Klettertürmen, Röhrenrutschen und Laufbändern Erinnerungen an den vergangenen Fabrikstandort. Die



Bürgerpark Kalk auf der ehemaligen CFK Fläche, die Arbeiten beginnen.

drei Klettertürme schaffen mit ihrem hohen Spiel- und Erlebnisreiz den Anziehungspunkt für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen.

Die zentrale, große Spiel- und Liegewiese bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Die Rasenflächen können als Bolz- und Streetballflächen genutzt werden. Das Basketballfeld zieht ebenso alle Altersklassen an. Durch die Offenheit der großen Rasenflächen bietet die gesamte Parkanlage ein hohes Maß an sozialer Kontrolle.

In einem Bereich des Parks sollte ein Skateway gebaut werden, dieser wurde aber aus Lärmschutzgründen nicht verwirklicht. Stattdessen wurde ein Boule-Platz errichtet.

Im ruhigeren nordöstlichen Parkteil vermitteln Rasenwellen zwischen dem höher gelegenen Eingangsplatz des Parks und den tiefer liegenden Rasen- und Wegeflächen. Die Rasenwellen können auch zum Liegen und Sonnenbaden genutzt werden. Seitlich der Rasenwellen führen behindertengerechte Rampen in den Park.

Insgesamt wurde mit dem Projekt die größte zusammenhängende öffentliche Grünanlage im Stadtteil gebaut, das Defizit an Grünanlagen beseitigt und damit sowohl eine spürbare Verbesserung der Freiraumsituation als auch eine Stärkung der Wohnfunktion erreicht.



Ein Spielparadies für Kinder



Das Basketballfeld

Ausgleichsbeträge

Abschluss der Sanierung / Aufhebung der Satzung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung u. a. aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Die Sanierung des Gebietes Kalk wurde durch die vom Rat der Stadt Köln am 05.05.2009 beschlossene Aufhebungssatzung für abgeschlossen erklärt. Die öffentliche Bekanntmachung dieser Satzung und somit deren Rechtsverbindlichkeit erfolgte im Amtsblatt der Stadt Köln, Ausgabe 08.07.2009, Nr. 28, Seite 478.

Warum Ausgleichsbeträge?

Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erfordern den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel. Nur durch diesen Mitteleinsatz konnten die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur strukturellen Neuordnung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durchgeführt werden. Hierdurch und durch die anschließenden privaten und öffentlichen Baumaßnahmen wurde die Qualität des Gebietes maßgeblich verbessert.

Mit solchen Verbesserungen einher geht die Entwicklung des Verkehrswertes begünstigter Grundstücke. Angesichts des hohen Einsatzes von Mitteln, die von der Allgemeinheit aufgebracht werden müssen, hat der Gesetzgeber die finanzielle Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Sanierungskosten vorgesehen, indem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen als Ausgleichsbetrag erhoben werden.

Ausgleichsbetrag vermeidet übermäßige Belastung der Allgemeinheit

Der Grundgedanke besteht darin, Bodenwerterhöhungen, die durch die Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände bewirkt worden sind, durch Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu kompensieren. Eigentümer, deren Grundeigentum aufgrund des Einsatzes öffentlicher Sanierungsmittel Wertsteigerungen erfährt, sollen nach dem Willen des Gesetzgebers im angemessenen Umfang an den Kosten der Sanierung beteiligt werden.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu zahlen, er umfasst nur die bis zu diesem Zeitpunkt feststellbaren sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

Unabhängiger Gutachterausschuss

Zuständig für die Wertermittlung ist der selbständige und von der Stadt Köln unabhängige Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Dieses Gremium stellt fest, ob und in welcher Höhe sanierungsbedingte Wertsteigerungen aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (einschließlich der Bau- und Infrastrukturmaßnahmen sowie der Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen) eingetreten sind.

Wie errechnet sich die Werterhöhung?

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Grundstücke besteht aus dem Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert. Als Anfangswert ist der Bodenwert zu ermitteln, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.

Betrachtet wird ausschließlich der Bodenwert des Grundstückes. Außer Betracht bleiben die vom Eigentümer oder dem Voreigentümer ohne Unterstützung durch die Sanierung mit eigenen Mitteln bewirkten Verbesserungen, die sich bodenwertsteigernd ausgewirkt haben.

Besonderheiten im Sanierungsgebiet

Außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes werden Straßenanlieger zur Zahlung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen oder nach § 127 BauGB für die Herrichtung von Erschließungsanlagen herangezogen und leisten so einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Straßen und Plätzen.

Beiträge nach dem Anliegerbeitragsrecht dürfen im Sanierungszeitraum von den Eigentümern nicht erhoben werden. § 154 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB regelt eindeutig, dass für die Durchführung von Baumaßnahmen (im Sinne des § 135 a Abs. 3 BauGB) und die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen (im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen nicht anzuwenden sind.

Durch diese Vorschrift soll ausgeschlossen werden, dass Grundstückseigentümer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet neben der Leistung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung ggf. auch Geldleistungen zur Mitfinanzierung von Erschließungsanlagen aufzubringen haben und insoweit doppelt belastet würden.

Mieterhöhung durch Ausgleichsbeträge?

Im Gegensatz zu den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nicht unmittelbar Mieterhöhungen begründen.

Schlussbemerkung

Die Sanierung Kalk diente der behutsamen und sozial verträglichen Erneuerung eines durch Industriebrachen geprägten Stadtteils. Dabei konnten auch die beabsichtigten, notwendigen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Gesundere Lebens- und Arbeitsbedingungen wurden geschaffen, das Miteinander von Wohnen, Erholen, Arbeiten und Einkaufen verträglicher gestaltet. Das Angebot im Kinder- und Jugendbereich wurde wesentlich verbessert.

Die Erfahrungen im Sanierungsgebiet Kalk zeigen, dass die kontinuierliche Sanierung auch im privaten Bereich Investitionen anstößt und Beschäftigungs- und Wachstumseffekte erzielt.