

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	11.11.2013

### **Segregation von Bevölkerungsgruppen im Stadtbezirk Rodenkirchen Anfrage AN/1250/2013 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

#### Anfragetext:

„In den letzten 10 – 20 Jahren hat sich in einigen Stadtteilen die Bevölkerungsstruktur schleichend verändert. Es kam vermehrt zu einer Entmischung nach sozialen, ethnischen und demographischen Kriterien (Segregation).

Dies wird zunehmend zu einem Problem der modernen Städte und bedarf einer ausgegügelten und den Gegebenheiten vor Ort angepassten Präventionspolitik.

Wir fragen daher an:

1. Gibt es Erkenntnisse in der Verwaltung zum Segregationsprozess in einzelnen Stadtteilen?  
Wenn ja: Welche Stadtteile sind wie betroffen?
2. Welche Auswirkungen hat die Segregation auf die Stadtteile bzw. mit welchen Auswirkungen ist durch eine vermehrte Segregation zu rechnen?
3. Segregation ist auch in anderen Städten ein ernstes Problem. Welche Lösungsansätze haben andere Kommunen entwickelt und sind diese auch als Handlungsansatz für die betroffenen Stadtteile im Bezirk 2 geeignet?

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Frage 1 und 2:

In zahlreichen wachsenden Großstädten Deutschlands, so auch in Köln, sind in den vergangenen Jahren aufgrund von zum Teil deutlichen Zuwanderungsgewinnen sowie einer kontinuierlich wachsenden Nachfrage einkommensstarker Bevölkerungsgruppen nach innenstädtischen und innenstadtnahen Wohnlagen (Reurbanisierung) zum Teil deutliche Aufwertungsaktivitäten im Bestand sowie beim Neubau von Wohnraum zu beobachten. Diese gehen einher mit zum Teil erheblichen Steigerungen von Mieten bzw. der Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum. Damit besteht die Gefahr, dass in einem verstärkten Maße einkommenschwächere von einkommensstärkeren Haushalten „verdrängt“ werden (Gentrifizierung), d. h. im Wettbewerb um das knappe Gut Wohnung unterliegen und damit eine ausgewogene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht mehr gegeben ist.

In Köln lässt sich diese Entwicklung aktuell in einigen Wohnquartieren der Innenstadt sowie in einigen linksrheinischen Wohnquartieren des ersten Vorortgürtels um die Innenstadt vermuten, ohne dass jedoch hierüber entsprechende Untersuchungen vorliegen. Insbesondere sind bisher keine diesbezüglichen Untersuchungen über Teilräume des Stadtbezirks Rodenkirchen bekannt bzw. städtischerseits erstellt worden.

Zu Frage 3:

Als Instrument zur Eindämmung der Gentrifizierung wird bundesweit in Städten mit wachsender Bevölkerung und angespannten Wohnungsmärkten in jüngster Zeit verstärkt das Instrument der sog. „sozialen Erhaltungssatzung“ oder „Milieuschutzsatzung“ diskutiert.

Diese ist gesetzlich in § 172 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Demnach kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient sowie in bestimmten Zusammenhängen von Wohneigentum (vgl. § 172 Abs. 4 BauGB).

In Köln kam dieses Instrument bislang einmal für die Stegerwald-Siedlung in Köln-Mülheim auf Beschluss des Rates vom 30.05.1996 zum Einsatz.

Aktuell erarbeitet die Verwaltung ein Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen), dessen Einbringung in die politische Beratung für Dezember 2013 vorgesehen ist. Als eine Maßnahme dieses StEK Wohnen wird die gezielte Prüfung des Einsatzes und im Bedarfsfall die vermehrte Nutzung des Instrumentes der sozialen Erhaltungssatzung im Rahmen von Quartiersentwicklungen vorgeschlagen werden. Der mögliche Beschluss sozialer Erhaltungssatzungen ist im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen zu sehen, die auf den Neubau und den Erhalt mietpreisgünstiger Wohnungen abzielen und den sozialen Ausgleich in der Stadt gewährleisten sollen. Erst durch die Einbettung in ein solches Maßnahmenbündel kann das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung nach Ansicht der Verwaltung tatsächlich eine volle Wirkung entfalten.

Sollte der Rat die Verwaltung in diesem Rahmen beauftragen, das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung vermehrt zu nutzen, würde die Verwaltung als nächsten Handlungsschritt systematisch Stadtteile identifizieren, in denen Aufwertungspotenzial, Verdrängungspotenzial oder Verdrängungsdruck vorhanden und wo zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, die rechtssicher bestimmbar sein muss, gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden sollten. Diese Untersuchung soll Bestandteil einer geplanten umfassenderen Untersuchung zur Identifizierung von Quartieren mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf sein.

Da die rechtliche Absicherung des Instrumentes der sozialen Erhaltungssatzung insbesondere für dominierende heterogene Stadtquartiere erhebliche Anstrengungen voraussetzt, sollte dagegen von einer Vorab-Festlegung einzelner Gebiete abgesehen werden. Ohne die im StEK Wohnen vorgeschlagene Methodik kann nicht gewährleistet werden, dass wirklich die Gebiete mit dem höchsten Handlungsbedarf an Hand belastbarer Gebietsindikatoren ausgewählt werden.

Im Zusammenhang mit einem Beschluss der BV 1 zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen hat der Stadtentwicklungsausschuss am 26.09.2013 die Verwaltung beauftragt, im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen einen konkreten Vorschlag für den gezielten Einsatz des § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB („soziale Erhaltungssatzung“ bzw. „Milieuschutzsatzung“) inklusive eines transparenten Verfahrens zur Identifikation und ggf. Priorisierung von Quartieren, in denen dieses Instrument einzusetzen ist, vorzulegen. Hierbei sind die vorhandenen Erfahrungen, die in anderen deutschen Großstädten mit sozialen Erhaltungssatzungen vorliegen, zu berücksichtigen sowie die sachlichen und personellen Voraussetzungen bzw. Konsequenzen, die mit dem Einsatz dieses Instrumentes verbunden sind, aufzuzeigen.