

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	30.10.2014

Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates Soziale Erhaltungssatzung für die Innenstadt

Anfrage der SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung Köln-Innenstadt vom 13.10.2014

Die SPD-Fraktion bittet in ihrer Anfrage vom 13.10.2014 um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Wie ist der Sachstand bezüglich der Erarbeitung eines Verfahrens für den gezielten Einsatz der sozialen Erhaltungssatzung?**

Antwort der Verwaltung:

Da Aufwertungsprozesse in der Innenstadt und in einigen innenstadtnahen Wohngebieten mit erheblichen Mietpreissteigerungen und der zunehmenden Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Haushalte mit eher überdurchschnittlichen Einkommen zulasten einkommensschwächerer Haushalte zu beobachten sind, rückt das in Köln erstmals 1996 eingesetzte Instrument der sozialen Erhaltungssatzung (auch „Milieuschutzsatzung“ genannt) derzeit verstärkt in den Blickpunkt. Hierunter wird die gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verstanden. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen in Gebieten mit einer sozialen Erhaltungssatzung der Genehmigung. Dabei fallen nur die Baumaßnahmen in den Genehmigungsvorbehalt, die geeignet sind, die Bewohner zu verdrängen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung dient.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen informierte am 19.09.2014 über eine ergänzend geplante Verordnung der Landesregierung zur Erschwerung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Gebieten mit einer Milieuschutzsatzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren. Die Begründung von Wohnungseigentum und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, darf dann ebenfalls nicht ohne Genehmigung erfolgen. Hiermit soll demnach ein zusätzlicher Genehmigungstatbestand eingeführt werden, der sowohl für neue als auch für bestehende Milieuschutzsatzungen gilt.

Der hohen Bedeutung des Themas wurde in Köln bereits Rechnung getragen. Das am 11.02.2014 vom Rat der Stadt Köln beschlossene Stadtentwicklungskonzept Wohnen sieht im Rahmen der Sozialeorientierten Wohnungspolitik die vermehrte Nutzung des Instrumentes „Soziale Erhaltungssatzung“ vor (dazu auch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 26.09.2013).

Bislang wurde das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung in Köln lediglich einmal in der Stegerwald-Siedlung in Mülheim-Süd angewendet. Die Milieuschutzsatzung wurde am 30.05.1996 vom Rat der Stadt Köln beschlossen und erlangte am 20.07.1996 ihre Rechtsverbindlichkeit. Zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen wurde 1995 eine umfangreiche schriftliche Bewohnerbefragung in der Siedlung durchgeführt und ausgewertet. Die Milieuschutzsatzung für die Stegerwald-Siedlung stellte eine präventive Maßnahme zu Beginn des wirtschaftlichen Strukturwandels im unmittelbar benachbarten altindustriellen Bereich der vorm. Klöckner-Humboldt-Deutz AG mit erheblichen Flächenfreisetzungen und Veränderungsdruck dar. Unmittelbarer Auslöser für die Satzungsaufstellung war eine beginnende Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen seitens der Wohnungsgesellschaft, die im Besitz des wesentlichen Siedlungsbestandes war. Da die Wohnungsgesellschaft sehr bald ihren Bestand in vertretbarer Art und Weise erneuerte und modernisierte und von weiteren Umwandlungen absah, wurde diese soziale Erhaltungssatzung keiner Belastungsprobe ausgesetzt. Da auch die Umfeldentwicklung bisher nicht die ursprünglich angenommene Dynamik entfaltete, fand in der Stegerwald-Siedlung bisher nach Kenntnis der Verwaltung keine auffällige Verdrängung der ansässigen Bevölkerung statt.

Auf den Erfahrungen der Vorgehensweise aus der Stegerwald-Siedlung kann aufgrund veränderter Rahmenbedingungen nur noch begrenzt zurückgegriffen werden: So sind die heute von Aufwertungsprozessen betroffenen Stadtgebiete nicht immer durch einen wirtschaftlichen Strukturwandel geprägt, wie beispielsweise viele innerstädtische Gebiete in Köln zeigen. Außerdem ist die Bevölkerungszusammensetzung in den Stadtteilen, die aktuell im Zusammenhang mit einem etwaigen Einsatz der Milieuschutzsatzung diskutiert werden, deutlich heterogener als in der Stegerwald-Siedlung. Um diesen veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, analysiert die Verwaltung die Vorgehensweisen in anderen Städten (insbesondere München, Berlin und Hamburg), die das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung seit mehreren Jahren in einigen Stadtgebieten einsetzen.

Zudem beteiligt sich das Amt für Stadtentwicklung und Statistik derzeit an einem Erfahrungsaustausch mit anderen Städten. Im Rahmen eines Forschungsprojektes des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) zum Thema Gentrifizierung werden unterschiedliche Ansätze und Verfahrensweisen in den Städten diskutiert, Erfahrungen ausgetauscht und neue Ansätze entwickelt. Die Erfahrungen anderer Großstädte in Deutschland (Hamburg, Berlin und München) zeigen jedoch die hohe Komplexität des Themas und die hohe und personalintensive Bearbeitungsintensität bei der Auswahl der Gebiete und bei der anschließenden Bearbeitung von Genehmigungen. Meist wird zur Abgrenzung von Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung eine Bewohnerbefragung durchgeführt. Diese ist sowohl kosten- als auch zeitintensiv. Da die soziale Erhaltungssatzung einen starken Eingriff in das Privateigentum darstellt und diese beklagt werden kann, müssen die Verfahren zur Abgrenzung dieser Gebiete rechtssicher durchgeführt werden.

Die Verwaltung erstellt nunmehr einen Indikatorenkatalog zur Abgrenzung von (Verdachts-)Gebieten für eine soziale Erhaltungssatzung. Nach Erarbeitung einer Vorgehensweise zur Abgrenzung von Gebieten für eine soziale Erhaltungssatzung wird die Verwaltung dem Rat und betroffenen Bezirksvertretungen einen Vorschlag vorlegen.

- 2. Bis wann werden den politischen Gremien – darunter der Bezirksvertretung Innenstadt als Initiatorin und politische Vertretung in einem deutlich von Gentrifizierungsprozessen betroffenen Stadtbezirk – ein Verfahrensvorschlag zur Identifikation und Priorisierung von Quartieren, in denen dieses Instrument einzusetzen ist, zur Beratung und Beschlussfassung vorliegen?**

Antwort der Verwaltung:

Die Verfahren zur Identifikation und Priorisierung von Quartieren, in denen die Voraussetzungen zur Anwendung des Instruments der sozialen Erhaltungssatzung angenommen werden können, sind äußerst komplex und müssen rechtssicher ausgestaltet werden. Da es bislang nur wenige Erfahrungen mit der Anwendung dieser Verfahren gibt, müssen neue Ansätze, die die spezifischen Kölner Ausgangslagen berücksichtigen, entwickelt werden. Dies bedingt, dass die Weiterverfolgung des Instruments der sozialen Erhaltungssatzung z. B. in allen Verdachtsräumen Bewohnerbefragungen erforderlich macht, die nach Klärung des o.g. Indikatorenkatalogs noch zu konzipieren und zu finanzieren sind.

Die Verwaltung arbeitet, unter den gegebenen Personalengpässen, an einer Entwicklung der Verfahren.