

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen), Umsetzung: Instrument  
"Erhaltungssatzung" vermehrt nutzen**

**Hier: Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1  
Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet Severinsviertel**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	09.02.2017
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	09.02.2017

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln beschließt die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, in der bei Beschlussfassung geltenden Fassung) für das in Anlage 1 besonders gekennzeichnete Untersuchungsgebiet Severinsviertel in der Kölner Innenstadt.

Das von dem Aufstellungsbeschluss betroffene Untersuchungsgebiet ist in Anlage 1 nach Flurstücken abgegrenzt und in einem Übersichtsplan dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss umfasst alle Flurstücke und Flurstückteile innerhalb des im Übersichtsplan besonders gekennzeichneten Untersuchungsgebietes Severinsviertel. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Das Ziel einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln verzichtet auf die erneute Vorlage, sofern die Bezirksvertretung Innenstadt ohne Änderungen zustimmt.

### Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln verzichtet auf den Einsatz des Instrumentes Soziale Erhaltungssatzung für das Untersuchungsgebiet Severinsviertel.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>ca. 40.000,-</u> €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Begründung**

Am 11. Februar 2014 hat der Rat der Stadt Köln das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) mit großer Mehrheit beschlossen. Mit dem Beschluss ist die Verwaltung beauftragt worden 11 Maßnahmen des StEK's Wohnen mit Priorität umzusetzen. Eine Maßnahme davon ist: *Instrument „Erhaltungssatzung“ vermehrt nutzen*. Die Verwaltung wurde beauftragt dem Rat Beschlussvorlagen für ausgewählte Gebiete vorzulegen, in denen die Anwendung des Instrumentes gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geboten ist.

In der Sitzung des Rates am 17. November 2016 wurde, auf Grundlage des Antrages der SPD-Fraktion, der Fraktion Die Linke., der Gruppe Piraten und von Ratsmitglied Wortmann (Freie Wähler Köln) und dem daraufhin eingebrachten Änderungsantrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, beschlossen, „[...] für das „Verdachtsgebiet Severinsviertel“ eine Milieuschutzsatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 2 BauGB aufzustellen und der Bezirksvertretung sowie den zuständigen Ratsgremien vorzulegen. [...]“ (vgl. Ds. Nr. 1902/2016). Dieser Beschluss kann von der Verwaltung noch nicht als Aufstellungsbeschluss gewertet werden, sondern wird als Auftrag bearbeitet, einen Aufstellungsbeschluss für eine Soziale Erhaltungssatzung vorzubereiten. Ein Aufstellungsbeschluss im Sinne von § 172 Abs. 2 BauGB liegt mit dem Ratsbeschluss noch nicht vor, weil nicht alle formalen Vorgaben eines Aufstellungsbeschlusses erfüllt sind. Es ist unter anderem zwingend die konkrete räumliche Begrenzung des Gebiets in Karte und Worten so eindeutig darzustellen, dass die betreffenden Grundstücke unzweifelhaft erkennbar sind.

Zur Vorbereitung einer Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in diesem Gebiet eine vertiefte sozialräumliche Untersuchung durchzuführen, die die Grundlage für einen möglichen Satzungsbeschluss bildet.

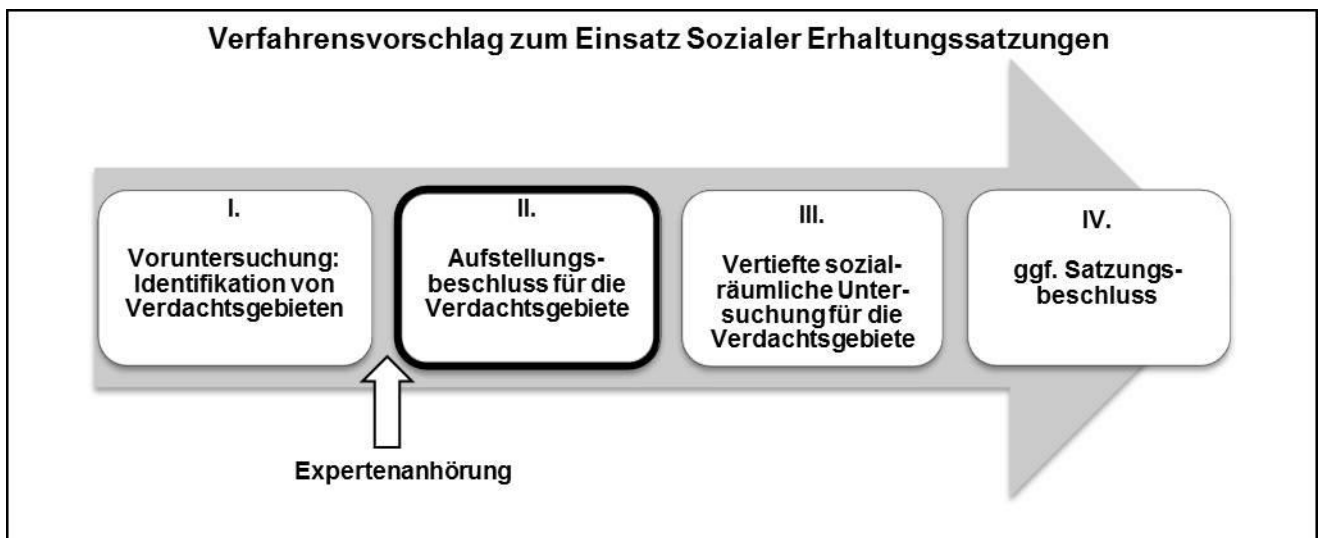
## Städtebauliches Instrument Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch eine 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. Besondere städtebauliche Gründe liegen unter anderem dann vor, wenn die Wohnbevölkerung und das Wohnungsangebot sowie die jeweiligen Infrastrukturen in einem Gebiet in einem intakten Verhältnis zueinander stehen und eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu einem Bruch dieses intakten Verhältnisses und zu damit einhergehenden negativen städtebaulichen Folgen führen würde.

Zudem darf die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen. Diese, von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen erlassene Verordnung (UmwandVO), ist derzeit gültig bis zum 27. März 2020. Im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung kann zudem das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) gelten. Soziale Erhaltungssatzungen sind ein Instrument des Besonderen Städtebaurechts und können keinen Beitrag zum individuellen Mieterschutz leisten.

### Verfahren zum Einsatz Sozialer Erhaltungssatzungen in Köln und Kurzdarstellung des Untersuchungsgebiets Severinsviertel

Die Verwaltung hat ein vierstufiges Verfahren zum Einsatz Sozialer Erhaltungssatzungen in Köln entwickelt (vgl. Ds. Nr. 2803/2015). Im ersten Schritt wurde eine stadtweite Voruntersuchung durchgeführt. In dieser wurden Gebiete mit möglichem Handlungsbedarf (Verdachtsgebiete) identifiziert (Methodik s. Anlage 3).



Hierbei wurde unter anderem das Severinsviertel identifiziert (vgl. Anlage 1). Das Untersuchungsgebiet<sup>1</sup> liegt fast vollständig im Stadtteil Altstadt/Süd. Aus der vorläufigen Gebietsabgrenzung ausgenommen sind einige Teilbereiche, die zum Beispiel nicht der Wohnnutzung dienen. Geprägt ist dieses urtypisch Kölsche Veedel durch eine historisch bedingte heterogene kleinteilige Struktur und dichte Bebauung. Bereits vor gut 40 Jahren wurde mit zwei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ein Instrument des Besonderen Städtebaurechts in Teilen des Untersuchungsgebiets Severinsviertel angewendet (vgl. Anlage 2). Das Oberziel der Sanierungsmaßnahmen war die „Erhaltung und Stärkung des Severinsviertels als relativ preisgünstiges Wohngebiet mit hoher funktionaler Mischung, gemisch-

<sup>1</sup> Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wird eine vertiefte sozialräumliche Untersuchung im Verdachtsgebiet durchgeführt werden, weshalb dieses im Folgenden als Untersuchungsgebiet bezeichnet wird.

ter Sozialstruktur und typischem Milieu und Stadtbild<sup>2</sup>. Dies bezog sich insbesondere auf den Erhalt preisgünstigen Wohnraums sowie die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen. Dieses übergeordnete Ziel wurde weitgehend erreicht. Die Sanierung hat mit der baulichen Aufwertung auch zu einer vermehrten Nachfrage von zum Teil finanziell unabhängigeren Personengruppen nach Wohnraum geführt. Um eine gemischte Sozialstruktur in der seit jeher beliebten Wohngegend zu erhalten, auch vor dem Hintergrund auslaufender Mietbindungen, soll der Einsatz des städtebaulichen Instruments Soziale Erhaltungssatzung geprüft beziehungsweise vorbereitet werden.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von etwa 40,5 Hektar. Zum Ende des Jahres 2015 leben rund 10.800 Einwohnerinnen und Einwohner (etwa 8 Prozent des Stadtbezirks Innenstadt) in circa 6.600 Haushalten (ebenfalls etwa 8 Prozent). Von den insgesamt knapp 82.500 Wohnungen im Stadtbezirk Innenstadt unterliegen 2015 circa 1.900 Wohnungen einer Förderung<sup>3</sup>. Fast 40 Prozent dieser geförderten Wohnungen (absolut circa 750) liegen im Untersuchungsgebiet.

Das **Aufwertungspotential** (vgl. Anlage 3) wird als hoch eingestuft: Indikatoren dafür sind unter anderem ein stark überdurchschnittlich hoher Anteil an Geschosswohnungen, sowie der - in Relation zu anderen Stadtvierteln - im Zeitverlauf hohe Anteil von erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen<sup>4</sup> im Bestand. Zum Teil haben sichtbare bauliche Aufwertungen stattgefunden, zum Beispiel die Errichtung von Dachbalkonen beziehungsweise Dachterrassen. In einigen Bereichen werden umfassende bauliche Modernisierungen („Luxusmodernisierungen“) vermutet. Die benannten Beispiele können Anzeichen für einen bereits stattfindenden Verdrängungsprozess sein. Im Rahmen der vertieften sozialräumlichen Untersuchung (siehe unten) gilt dies genauer zu untersuchen und zu bewerten. Hier ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Einsatz des Instrumentes Soziale Erhaltungssatzung Aufwertungsprozesse nicht verhindert werden sollen. Ziel ist eine Aufwertung ohne Verdrängung zu erreichen und die damaligen Sanierungsziele (siehe oben) grundsätzlich zu sichern.

Das **Verdrängungspotential** (vgl. Anlage 3) des Untersuchungsgebiets liegt in Teilen zwar leicht unter dem städtischen Durchschnittswert, jedoch können diese Werte auch darauf hindeuten, dass bereits ein Verdrängungsprozess begonnen hat.

Ein geringer Anteil an großen Haushalten (ab vier Personen), ein überdurchschnittlicher Rückgang von Personen unter 18 Jahren und ein überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg in dem Gebiet deuten auf einen hohen **Verdrängungsdruck** (vgl. Anlage 3) im Severinsviertel hin.

Im Ergebnis der Auswertung der vorliegenden statistischen Daten und der planerischen Bewertung ist in dem Untersuchungsgebiet im Fall der Verdrängung der angestammten Bevölkerung von negativen städtebaulichen Folgen auszugehen, zum Beispiel, weil preiswerter Wohnraum im Severinsviertel wegfällt, der andernorts im Stadtgebiet geschaffen werden muss. Dies ist angesichts der Anspannung auf dem Kölner Wohnungsmarkt nicht umzusetzen.

Für eine belastbare Begründung des Erlasses einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Untersuchungsgebiet Severinsviertel ist die Durchführung einer vertieften sozialräumlichen Untersuchung notwendig. Je nach Ergebnis der Untersuchung kann noch eine Änderung der Gebietsabgrenzung vorgenommen werden und begründet sein.

Für die Durchführung der vertieften sozialräumlichen Untersuchung ist eine externe Vergabe vorgesehen (Kosten circa 40.000 Euro). Wesentlicher Inhalt der Untersuchung ist eine repräsentative Haushaltsbefragung. Dabei sind verschiedene Indikatoren kleinräumig zu erfassen und zu bewerten, wie zum Beispiel die Bewohner- und Haushaltsstruktur, die Mietbelastung, der Ausstattungszustand

<sup>2</sup> Stadt Köln (1998): Stadterneuerung. Die Sanierung des Severinsviertels. 1974–1997 Eine Dokumentation. S. 14

<sup>3</sup> öffentlich geförderte Wohnungen (1. Förderweg) und vereinbarte Förderung nach Wohnraumförderungsgesetz, Einkommensart A

<sup>4</sup> Definition Abgeschlossenheitsbescheinigung: Bevor eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden kann, muss seitens der Bauaufsichtsbehörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt werden. Das heißt Abgeschlossenheitsbescheinigungen informieren über die Anzahl beziehungsweise den Anteil der Wohnungen, die die Voraussetzungen für eine Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung besitzen.

der Wohnung, die Bindung an das Quartier und die Nutzung der Infrastrukturen im Quartier (technische und soziale). Unter anderem auf dieser Grundlage erfolgt eine Abwägung der möglichen städtebaulichen Folgen, die bei einer Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind. Die erhobenen Indikatoren bilden zudem die Basis für die Ableitung eines Verfahrens für den Vollzug einer möglichen Satzung.

#### Folgen der Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Mit Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung und der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln kann gemäß § 172 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben (Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen) für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten zurückgestellt beziehungsweise vorläufig untersagt werden.

Die Zurückstellung beziehungsweise vorläufige Untersagung wird voraussichtlich in der Regel nicht angewendet, wenn das Vorhaben

- der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen (entsprechend der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen) dient,
- der Anpassung an die baulichen oder anlagetechnischen Mindestanforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung dient,
- eine reine Instandsetzungsmaßnahme ist (z. B. Austausch defekter gegen gleichwertige neue Bauteile),
- an Gebäuden oder in Räumen durchgeführt werden sollen, die in zulässiger Weise zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.

Die Zurückstellung beziehungsweise vorläufige Untersagung wird angewendet, wenn zu befürchten ist, dass durch das Vorhaben die Ziele und Zwecke der Sozialen Erhaltungssatzung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Darunter fällt in der Regel auch die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind.

#### Ausblick

Im Falle eines Aufstellungsbeschlusses für das Untersuchungsgebiet Severinsviertel werden die Bewohnerinnen und Bewohner und die weiteren Planungsbetroffenen hierüber durch die Verwaltung informiert.

Sollte sich das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen durch die vertiefte sozialräumliche Untersuchung bestätigen, wird die Verwaltung den Satzungsbeschluss gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorbereiten.

Mit Ratsbeschluss einer Satzung für das Severinsviertel ist eine Informationsveranstaltung vorgesehen. Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer, sowie alle Interessierten haben dort die Möglichkeit sich über die Inhalte und Auswirkungen der Satzung und die neue rechtliche Situation zu informieren.

Ein konsequenter Vollzug der Satzung ist nur mit ausreichend Personal zu gewährleisten. Wenn auf Grundlage der vertieften sozialräumlichen Untersuchung eine Satzung beschlossen wird, ist nach Erfahrungswerten von Anwenderstädten des Instruments voraussichtlich zusätzliches Personal in Höhe von 0,5 bis zu 1 Stelle je Gebiet für den Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung erforderlich.

**Anlagen**

1. Übersichtsplan mit vorläufiger Abgrenzung: Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet Severinsviertel
2. Übersichtskarte ehemaliger Sanierungsgebiete im Severinsviertel
3. Soziale Erhaltungssatzungen für Köln. Voruntersuchung: Vorgehensweise zur Identifikation von Verdachtsgebieten