

**Vertiefte sozialräumliche Untersuchung
zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen
einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß
§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB
im Severinsviertel der Stadt Köln**

Roland Schröder,
LPG mbH

10. Oktober 2019
Bezirksvertretung Innenstadt der Stadt Köln

Aufbau

- Einführung zum Sozialen Erhaltungsrecht
- Untersuchungsmethodik
- Untersuchungsergebnisse
- Städtebauliche Folgen, Ziele und Empfehlungen

Die Landesweite Planungsgesellschaft mbH

- Gründungsjahr 2004
- Prenzlauer Berg, Berlin
- Tätigkeitsschwerpunkte:
informelle Planungen, integrierte Konzepte,
Gutachten, Städtebauförderung
- Soziales Erhaltungsrecht
 - Vertiefende Untersuchungen in 26 Gebieten in den
Städten Berlin, Freiburg, Köln und Leipzig
 - Sechs Grobscreenings für Berliner Bezirke und Leipzig

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

- (1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen
1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
 - 2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder**
 3. bei städtebaulicher Umstrukturierungen (Absatz 5) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.
- (4) ... darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung aus **besonderen städtebaulichen** Gründen erhalten werden soll.

Städtebauliche Gründe für die Festsetzung von sozialen Erhaltungsgebieten

- umfangreiche Aufwertungspotenziale
 - feststellbare Aufwertungsprozesse und Aufwertungsdruck
 - Verdrängungsgefahr für die Gebietsbevölkerung
 - mögliche negative städtebauliche Folgen
- **Zusammenspiel von Gebietsbevölkerung, Wohnraumangebot und Infrastrukturausstattung**

Soziales Erhaltungsrecht: Möglichkeiten

- Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen, auch verfahrensfreie Maßnahmen
- Einzelfallprüfung
- Versagung von Maßnahmen
- Begrenzung von wohnwerterhöhenden Modernisierungen im Genehmigungsverfahren
- Umwandlungsverordnung
- Nutzung des Vorkaufsrechts

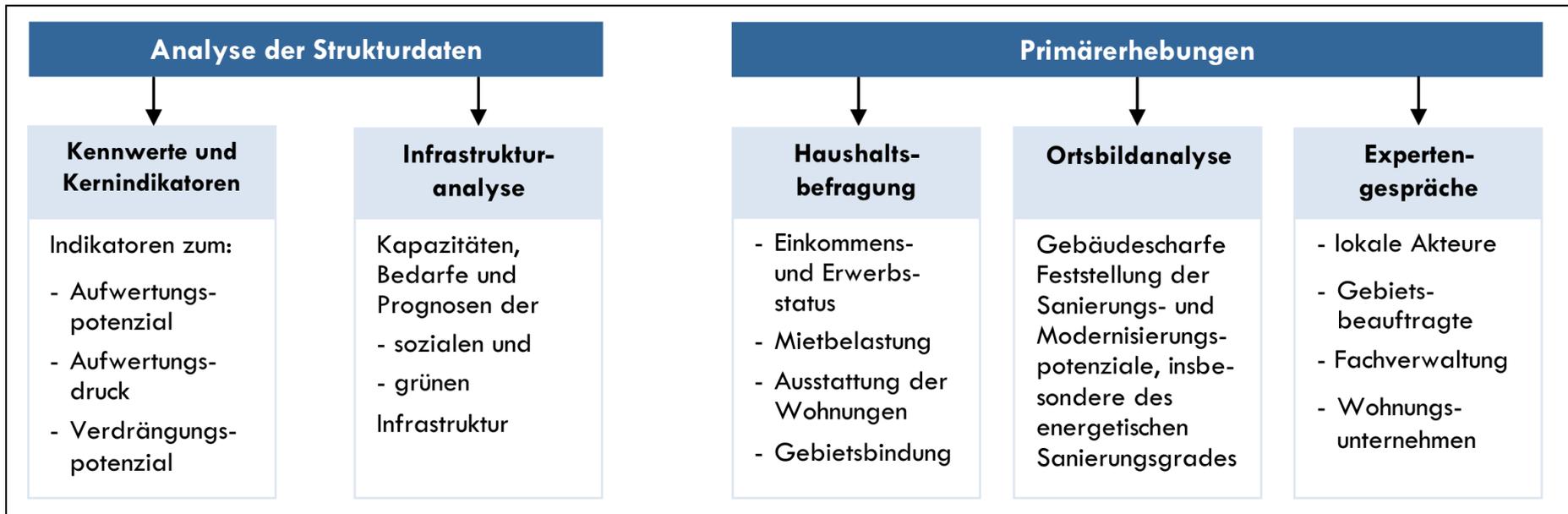
Soziales Erhaltungsrecht: Grenzen

- keine Festlegung von Mietobergrenzen
 - kein Schutz vor Modernisierungsumlage bei der Herstellung eines zeitgemäßen Standards
 - wirtschaftliche Zumutbarkeit für den Eigentümer
- **Instrument des besonderen Städtebaurechts:
Kein individueller Mieterschutz!**

Methodik

- Aufwertungspotenzial
- Aufwertungsdruck
- Verdrängungspotenzial

Abbildung 2: Erhebungsmethodik der Untersuchung



Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einschätzung Aufwertungspotenzial

- vielfältige Baustrukturen und Eigentumsformen
- unterschiedliche Aufwertungsspielräume
 - Zusammenlegung von Wohnungen, da hoher Anteil an kleinen Wohneinheiten
 - An- und Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale der Wohnungen
 - Insbesondere für energetische Gebäudesanierungen
- Potenziale im gesamten Gebiet in allen Baualtersklassen und bei allen Eigentumsformen
- hoher Anteil an privatem Eigentum: Geringe Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt Köln

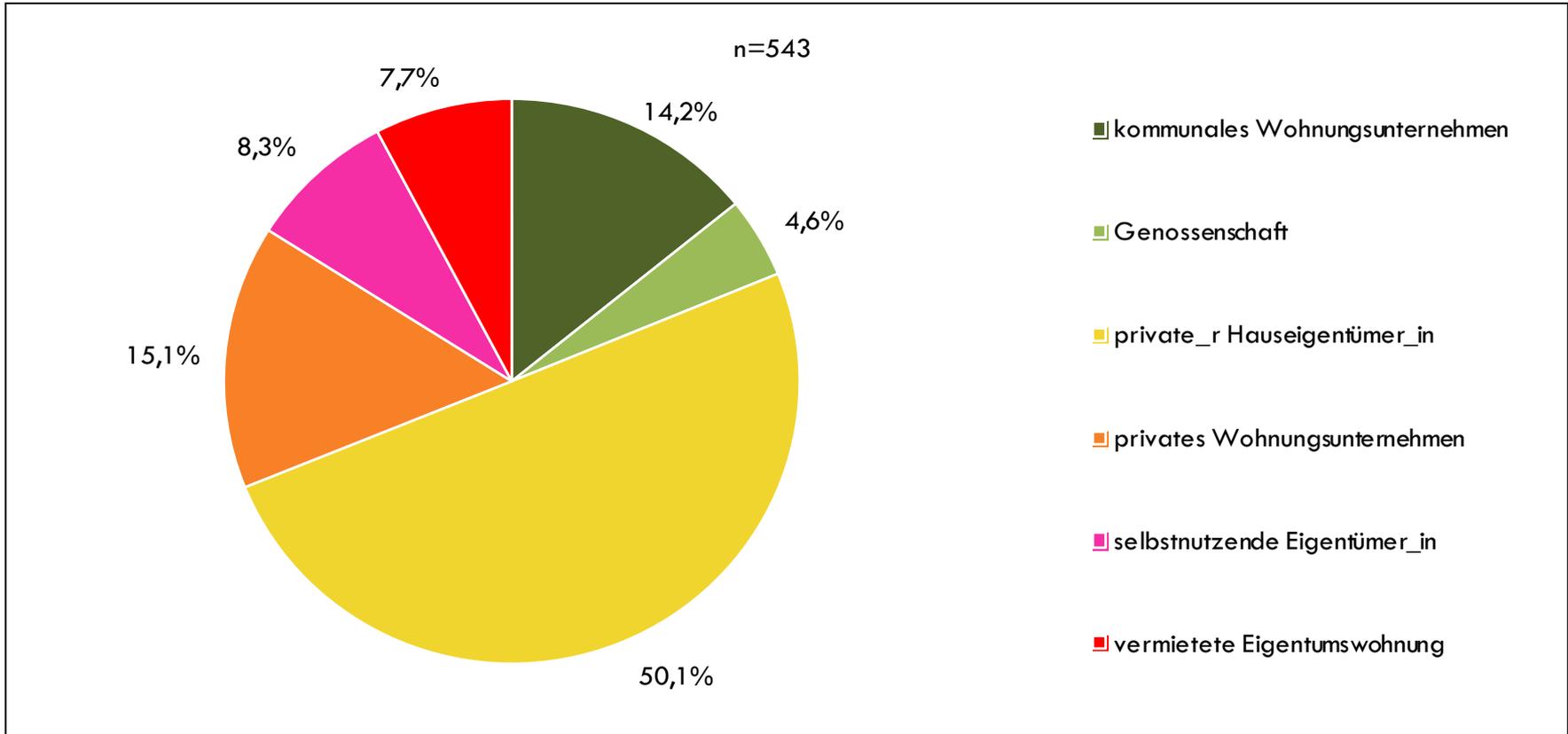


Abbildung 15: Eigentums- und Mietverhältnis der Gebäude

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

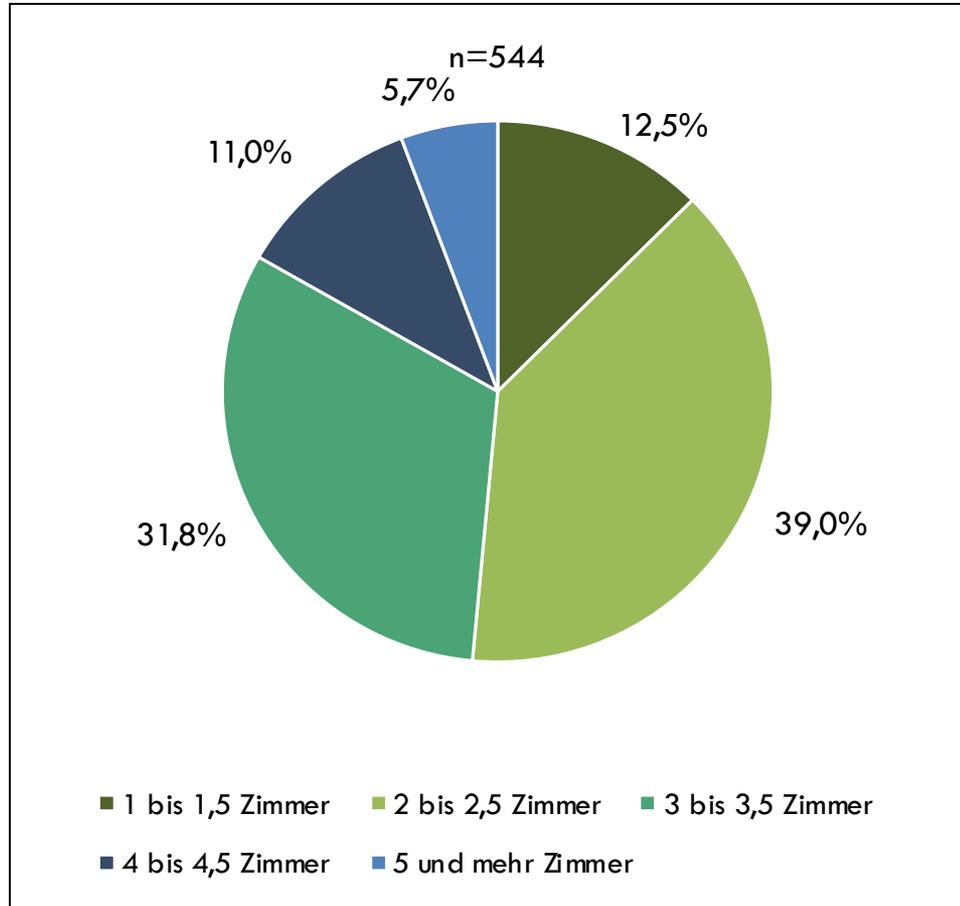


Abbildung 12: Anzahl der Zimmer

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

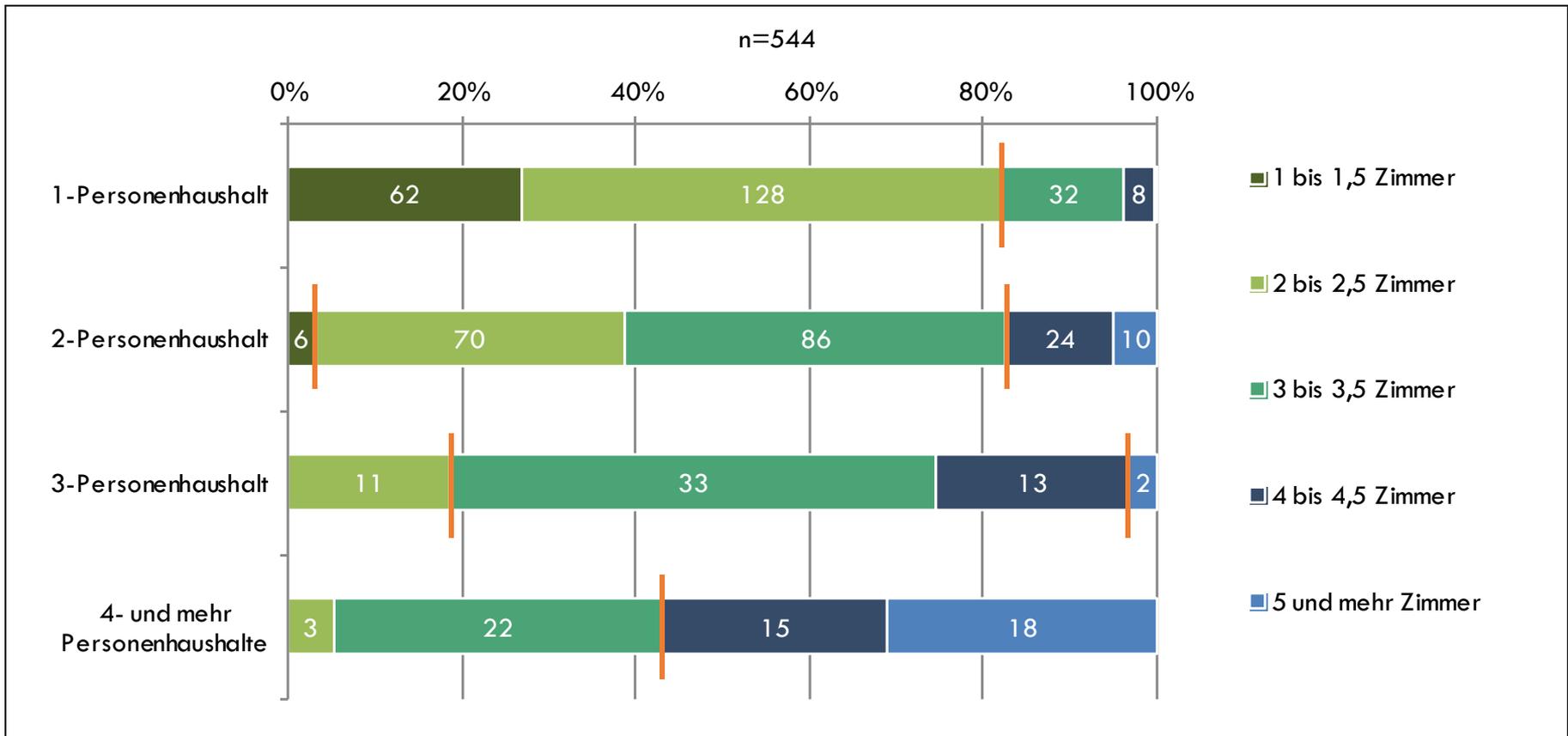


Abbildung 14: Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einschätzung Aufwertungsdruck

- Aufwertungsdruck steigt an
 - Mietniveau ist seit 2012 auf 12,60 Euro/qm (netto-kalt) gestiegen
 - Sehr hohe bauliche Aktivität in den letzten fünf Jahren
 - Rund ein Drittel sind energetische Maßnahmen
- hohe Attraktivität für die Bildung von Wohneigentum im Veedel
- Einfluss auf die Ausstattung der Wohnungen, die Miethöhe und die Bevölkerungszusammensetzung

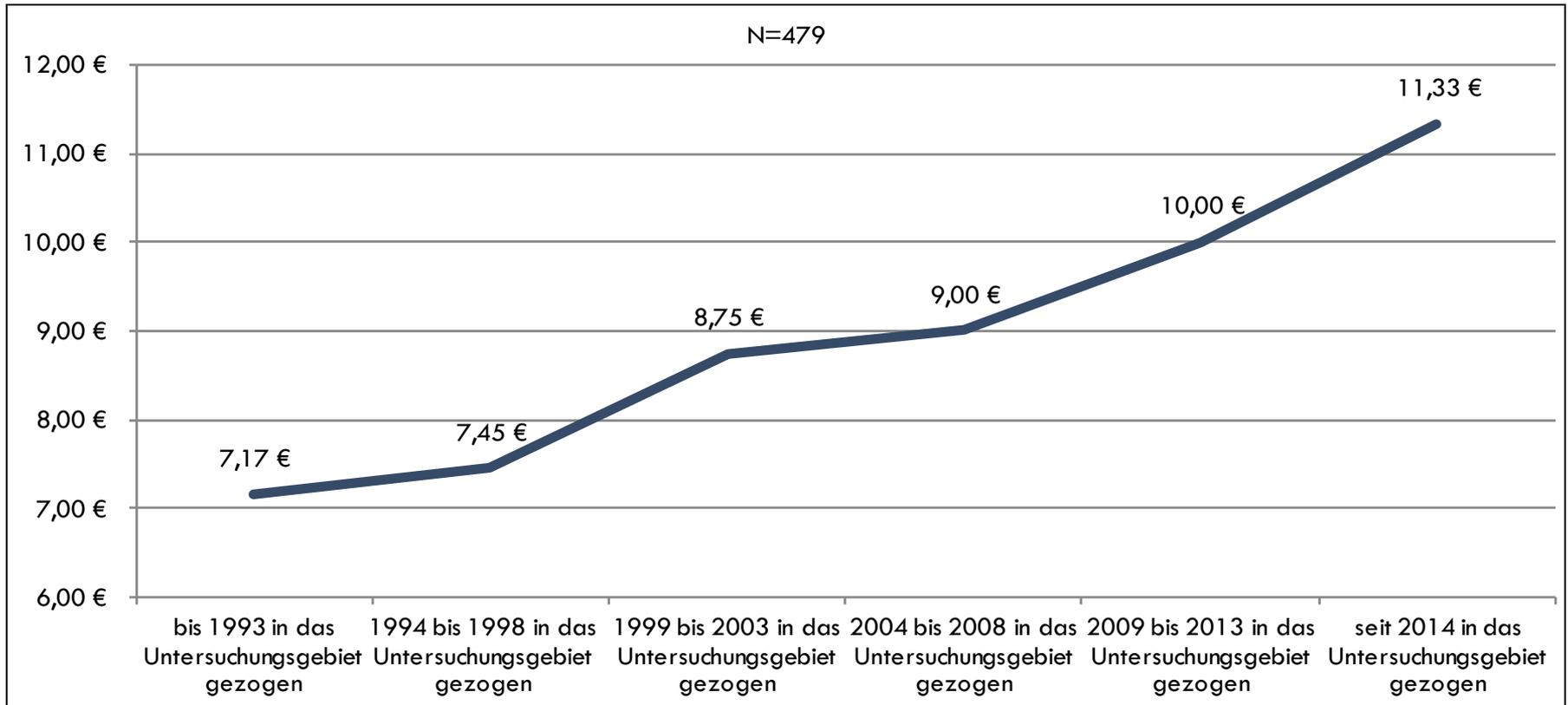


Abbildung 25: Entwicklung Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in das Untersuchungsgebiet (Median)

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

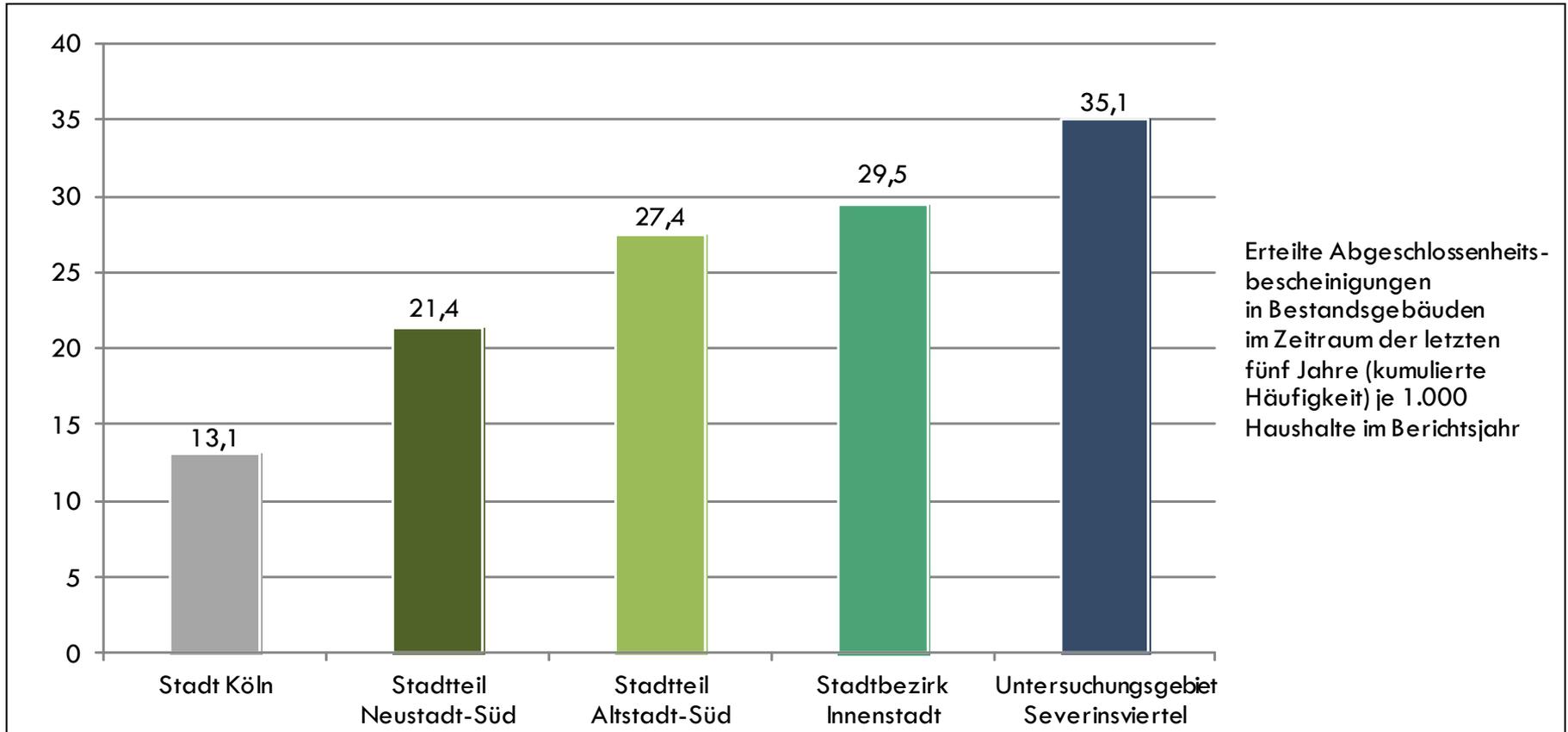


Abbildung 29: Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte im Vergleich (2013 – 2017) gemäß Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einschätzung Verdrängungspotenzial

- sehr hohe Warmmietbelastung bei Haushalten mit einem Einkommen von bis zu 1.500 Euro
- Wohnraum für kleine und einkommensschwache Haushalte vorhanden
- Beeinträchtigung durch wohnungswirtschaftliche Entwicklungen
- gute soziale Infrastruktur im Veedel
- hohe Identifikation mit dem Veedel, Gebietsbindung und soziale Netzwerke

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

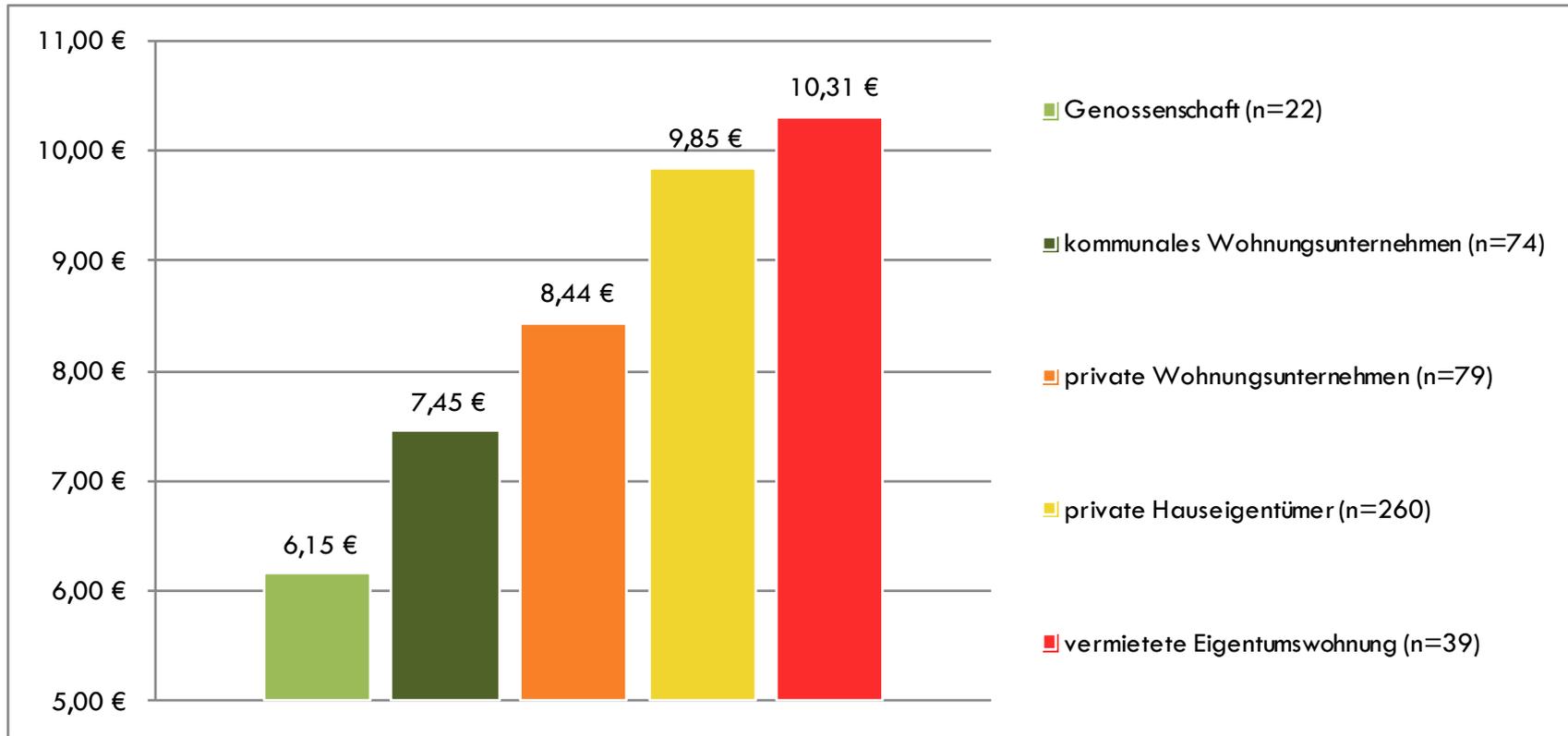


Abbildung 26: Netto-Kaltmiete/qm nach Vermietenden der Wohnung (arithmetisches Mittel)

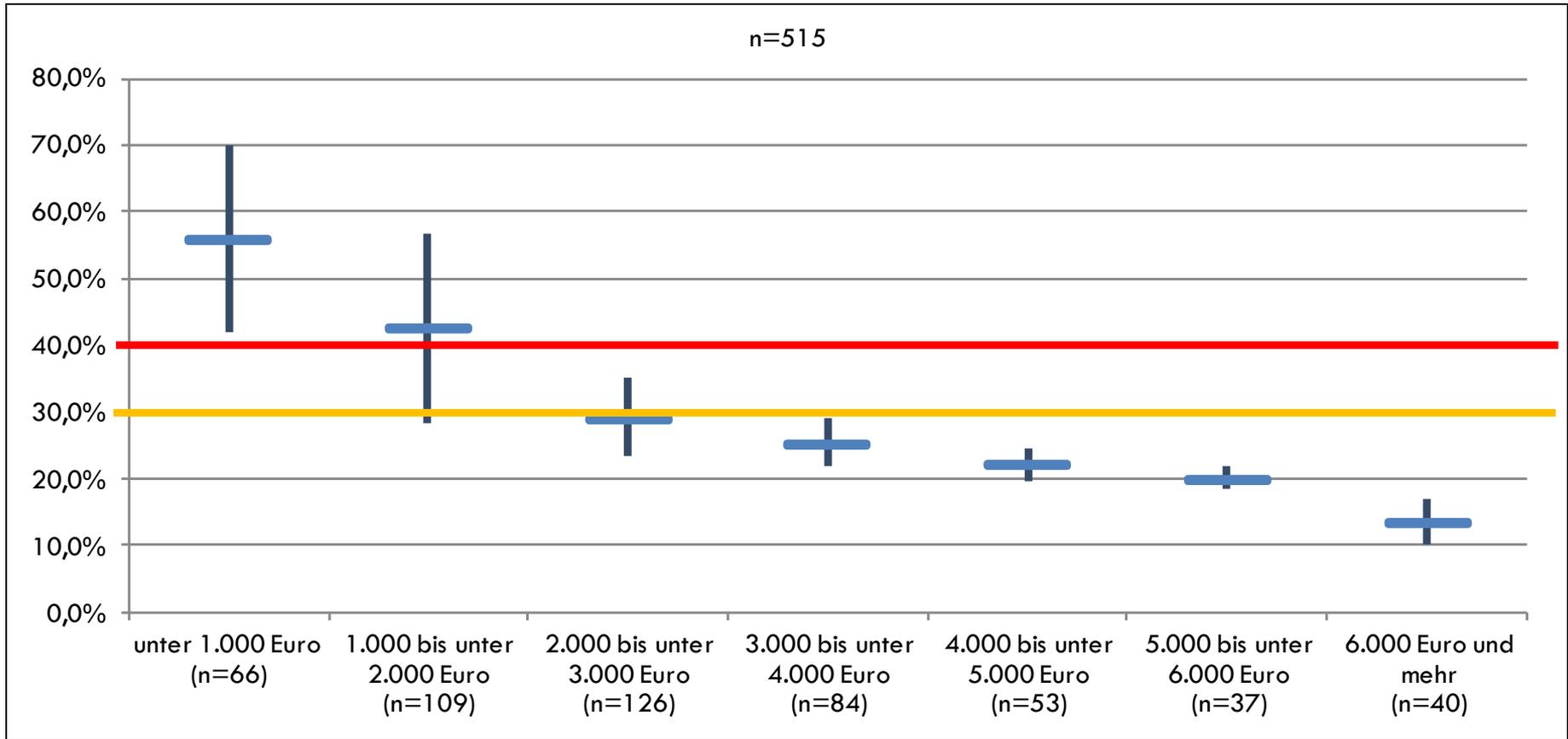


Abbildung 44: Wärmemietbelastung nach monatlichen Netto-Haushaltseinkommen

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

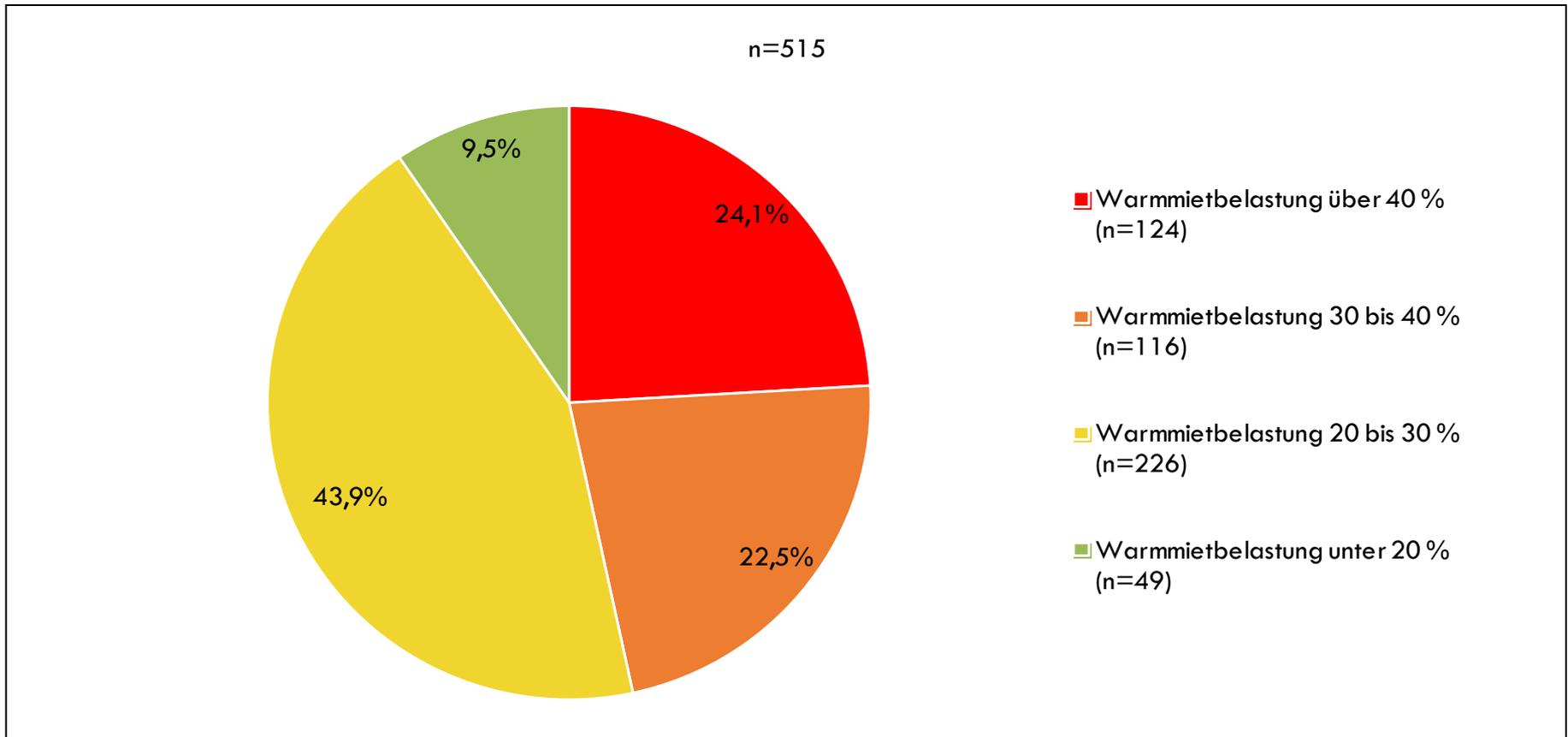


Abbildung 45: Verdrängungsgefahr der Haushalte gemäß Wärmemietbelastung

Negative städtebauliche Folgen

- Verlust eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Haushaltsformen und Bevölkerungsgruppen
- Verlust der Funktion des Mietwohnungsquartiers
- Veränderung des Wohnungsschlüssels mit vielen Kleinraumwohnungen führt zu Verlust der nachfragegerechten Belegung des Wohnraumangebots
- Veränderung der Nachfrage und Auslastung von Infrastrukturen und Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen
- Verlust von sozialen und informellen Netzwerke sowie nachbarschaftlicher Stabilität

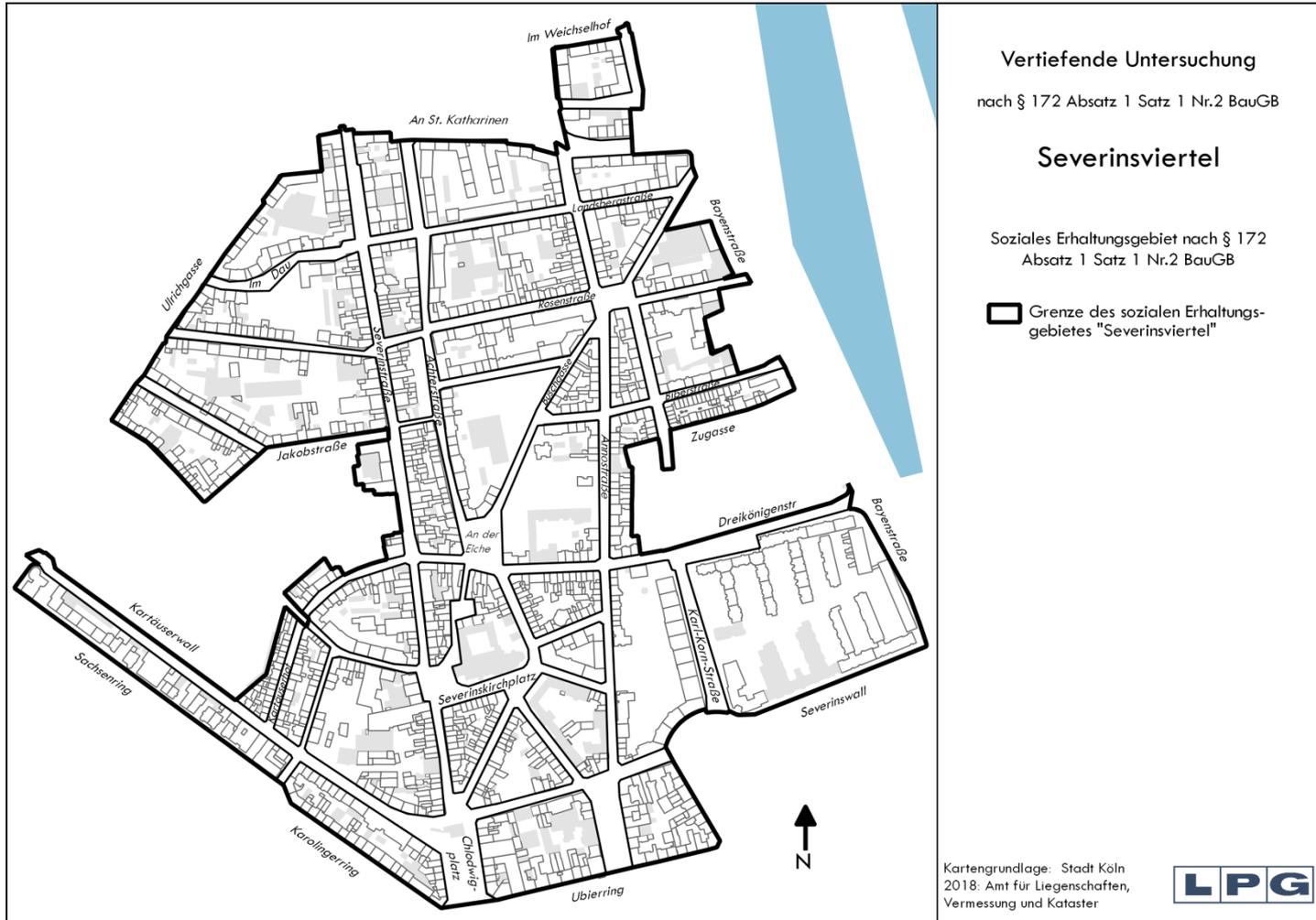
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Erhaltungsziele

- Erhaltung des Mietwohnungsangebotes
- Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebotes für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen
- Erhaltung der städtebaulichen Strukturen
- sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben

Gebietsabgrenzung

Abbildung 54: Gebietsabgrenzung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Severinsviertel



Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**

**Roland Schröder
LPG mbH
Gaudystraße 12
10437 Berlin**

Tel.: 030 – 816 16 03 93

Fax: 030 – 816 16 03 91

R.Schroeder@LPGmbH.de