



**Geschäftsführung
Liegenschaftsausschuss**

Herr Jansen

Telefon: (0221) 25276
E-Mail: timnoel.jansen@stadt-koeln.de
Datum: 31.10.2019

**Auszug
aus dem Entwurf der Niederschrift der Sitzung des
Liegenschaftsausschusses vom 29.10.2019**

öffentlich

- 2.1 Einsatz des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung
Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)
Hier: Beschluss über die Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs.
1 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch für das Severinsviertel in der Kölner Innenstadt
2653/2019**

Herr Dr. Höhmann stellt die Vorlage ausführlich vor und nimmt besonderen Bezug auf die liegenschaftlich relevanten Themen.

RM Frank begrüßt die Vorlage der vom Rat beauftragten Erhaltungssatzung und bittet um Darstellung, inwieweit die Soziale Erhaltungssatzung davon betroffen wäre, sollte die Landesregierung die Ende März 2020 auslaufende Umwandlungsverordnung nicht fortschreiben. Des Weiteren erbittet er eine Einschätzung zu den von der Immobilienstandortgemeinschaft Severinstraße geäußerten Bedenken an der Erhaltungssatzung.

RM Pakulat äußert sich kritisch, ob es nicht schon zu spät für die Einführung der Satzung im Severinsviertel ist, hält die an die Politik herangetragenen Bedenken jedoch für unbegründet.

RM Struwe möchte zum einen wissen, ob nach Beschluss der Satzung für das Severinsviertel weitere Verdachtsgebiete in Angriff genommen werden, wie z.B. Mülheim und zum anderen, ob das im Bereich der Satzung mögliche Vorkaufsrecht weitergehende Möglichkeiten bietet als das generelle Vorkaufsrecht.

RM Weisenstein legt dar, dass sich Köln, im Vergleich zu anderen Städten wie München wo 25 % der Bevölkerung von einer Milieuschutzsatzung geschützt sind, noch am Beginn des Prozesses befindet. Er weist darauf hin, dass es nun jedoch auch an Personal bedarf um solche Satzungen durchzusetzen. Weitergehend stellt

sich die Frage, wer innerhalb der Verwaltung ein eventuell im Gebiet der Satzung eintretendes Vorkaufsrecht ausübt.

Herr Dr. Höhmann erklärt, dass im Severinsviertel ein hoher Bestand an für mittlere und kleine Haushalte geeigneten Wohnungen vorhanden ist und zudem die Bestandsmieten dort unter dem innenstädtischen Durchschnitt liegen. Diese Bestandsmieten vor dem Anstieg aufgrund von baulichen Veränderungen und erheblich umlagefähigen Modernisierungen zu schützen ist ein äußerst wichtiger Faktor einer Erhaltungssatzung. Nach Einschätzung des Gutachters und der Verwaltung ist es hierfür im Severinsviertel noch nicht zu spät. In Mülheim ist der Prozess noch nicht so weit fortgeschritten, sodass es hier vorwiegend darum geht präventiv bestimmte Aktivitäten sozialverträglich zu steuern.

Zu der Frage, was das Instrument ohne die Umwandlungsverordnung leisten kann führt er aus, dass ein Eingriff bei umlagefähigen Kosten aufgrund von Modernisierung sowie ein Vorkaufsrecht immer noch gegeben wäre. Hierbei handelt es sich um das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch, welches sich auf Wohngebäude beschränkt. Jedoch würden weitere Aspekte und Handlungsmöglichkeiten wegfallen. Die Stadt Köln teilt, gemäß Ratsbeschlusses von 2017, die Meinung des Städtetages NRW, der ebenfalls die Verlängerung der Umwandlungsverordnung befürwortet.

Welche weiteren Gebiete anschließend betrachtet werden, soll in Kürze in Form einer Vorlage in die Ausschüsse gebracht werden. Da es für Mülheim bereits einen Ratsbeschluss gibt, wird dieses Gebiet dementsprechend mit einbezogen. In Bezug auf den Personalbedarf für solche Vorhaben, wurden bereits vier weitere Stellen für die konzeptionelle Planung und Umsetzung im Haushaltsplan angemeldet. Für das Severinsviertel läuft bereits ein internes Besetzungsverfahren. Die ISG betreffend, vertritt sie zunächst einmal größtenteils Eigentümer mit einem größeren Anteil von Gewerbeimmobilien, die vom sozialen Erhaltungsrecht nicht erfasst werden. Sie hat überdies mit der Severinstraße und wenigen Nebenstraßen einen kleineren Wirkraum, daher ist das als Satzung beschlossene Immobilienstandortgemeinschaftsgebiet kleiner als das mit der Erhaltungssatzung abgedeckte Gebiet. Aus dem Auftrag der ISG gemäß Satzung entsteht nach Ansicht der Verwaltung per se kein Mandat des Vorstands, vergleichbar eines Trägers öffentlicher Belange eine Stellungnahme zu der Thematik abzugeben. Zu diesem Thema wird zeitnah ein Gespräch der Verwaltung mit der ISG stattfinden. Sollte das Argument der ISG zutreffen, dass die Eigentümer ohnehin nur behutsame und gebietsverträgliche Maßnahmen im Bestand im Sinn haben, wären diese von der Satzung kaum betroffen. Durch Einzelfallprüfungen wird gewährleistet, dass lediglich Vorhaben wie z. B. Zusammenlegung von Geschossen, Änderungen des Wohnraumschlüssels und ähnliche abgefangen werden. Modernisierungen bis zum EnEV-Standard, die zum Teil die Vermeidung von Substandards zum Ziel haben, werden hierdurch beispielweise nicht betroffen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die genannten Argumente nicht gegen die Erlassung der Satzung sprechen.

RM Sterck stellt entgegen, dass die Entwicklung des Severinsviertels als positiv zu sehen ist und dieser Prozess nicht künstlich angehalten werden sollte. Des Weiteren beklagt er generell zu viel Bürokratie im Zusammenhang mit wohnbaurelevanten Themen in der Stadt Köln. Hier sollten stattdessen an den richtigen Stellen, wie dem Bauaufsichtsamt, Personaldefizite ausgebessert werden.

RM Sommer erkundigt sich, wann die Satzung in Kraft treten soll und ob ein Aufschub der Vorlage bis zum Januar möglich wäre, um das Wohnungsbauforum mit in den Vorgang einzubeziehen.

Herr Dr. Höhmann erklärt, dass die Vorlage nach Vorberatung durch die Fachausschüsse und der Bezirksvertretung Innenstadt am 07.11.2019 im Rat beraten werden soll. Nach einem entsprechenden Beschluss wird sie im Amtsblatt veröffentlicht und soll somit voraussichtlich gegen Ende November in Kraft treten. Das Wohnungsbauforum ist bereits über das Instrument der Erhaltungssatzung informiert und aus Sicht der Verwaltung hinreichend beteiligt worden.

RM Weisenstein bittet darum, die Vorlage nicht zu verzögern.

RM Sommer bittet für die CDU-Fraktion, die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu verweisen.

Der Ausschussvorsitzende RM Frank erklärt, dass die Weiterleitung ohne Votum in der Regel nachgekommen wird, wenn eine Fraktion dies beantragt. Er bittet die Verwaltung, einen Vorabauszug der Niederschrift für die weitere Beratungsfolge zur Verfügung zu stellen.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Köln beschließt für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet Severinsviertel in der Kölner Innenstadt die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Das von der Sozialen Erhaltungssatzung betroffene Gebiet ist in Anlage 1 nach Flurstücken abgegrenzt und in einem Übersichtsplan dargestellt. Der Satzungsbeschluss umfasst die Flurstücke innerhalb des in der Anlage 1 beigefügten Übersichtsplans gestrichelt gekennzeichneten Fläche. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Abstimmungsergebnis:

Ohne Votum in nachfolgende Gremien verwiesen.