

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff**

**Einsatz des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung  
Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)  
hier: Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1  
Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Gebiet Mülheim Süd-West**

**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	15.06.2020
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2020

**Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln beschließt die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, BGBl. I S. 3634, in der bei Beschlussfassung geltenden Fassung) für das in der Anlage besonders gekennzeichnete Gebiet Mülheim Süd-West in Köln Mülheim.

Das von dem Aufstellungsbeschluss betroffene Gebiet ist in der Anlage in einem Übersichtsplan dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss umfasst alle Flurstücke und Flurstückteile innerhalb des im Übersichtsplan besonders gekennzeichneten Gebiets Mülheim Süd-West. Die Anlage 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.

**Alternative:**

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln verzichtet auf den Einsatz des Instruments Soziale Erhaltungssatzung für das Gebiet Mülheim Süd-West.

**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.70.000,-</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 \_\_\_\_\_

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

**Finanzierung**

Der Einsatz des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung dient dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und somit der Erhaltung bestehender Strukturen und wird über das vorhandene Budget im Haushalt finanziert. Zur Vorbereitung und belastbaren Begründung eines möglichen Satzungsbeschlusses für das Gebiet Mülheim Süd-West ist die Durchführung einer vertieften sozial-räumlichen Untersuchung durch ein externes Büro notwendig (s. Ausblick). Der Bedarf in Höhe von ca. 70.000 € steht im Teilergebnisplan 0902 – Stadtentwicklung, Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, zur Verfügung.

**Begründung:**

Am 11. Februar 2014 hat der Rat der Stadt Köln das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) beschlossen. Mit dem Beschluss ist die Verwaltung beauftragt worden, 11 Maßnahmen des StEK 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.

Im Rahmen der von der Verwaltung durchgeführten stadtweiten Voruntersuchung zur Identifikation von Verdachtsgebieten zum Einsatz Sozialer Erhaltungssatzungen wurden 2015 Teilbereiche des Stadtteils Mülheim identifiziert (vgl. Ds. Nr. 2803/2015). Mit Beschluss vom 17.11.2016 (Ds. Nr. AN/1902/2016) hat der Rat der Stadt Köln die Verwaltung beauftragt, für das Verdachtsgebiet Mülheim einen Satzungsbeschluss gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erarbeiten. Bei der Abgrenzung des Gebiets sollte dabei das Programmgebiet MÜLHEIM 2020 berücksichtigt werden.

Zwischenzeitlich wurde für das Severinsviertel am 09.02.2017 vom Stadtentwicklungsausschuss ein Aufstellungsbeschluss für eine Soziale Erhaltungssatzung beschlossen (Ds. Nr. 4320/2016). Nach vertiefter sozialräumlicher Untersuchung des Gebiets hat der Rat der in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Beschluss über die Satzung für das Severinsviertel gefasst (Ds. Nr. 2653/2019).

Durch die bisher erfolgten Stellenzusetzungen und den Erfahrungen aus dem Aufstellungs- und Satzungsbeschluss Severinsviertel sind nun die Voraussetzungen geschaffen um für das Gebiet Mülheim einen Aufstellungsbeschluss vorzulegen.

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

Der § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Soziale Erhaltungssatzungen zu beschließen. Mit diesem städtebaulichen Instrument ist es unter anderem möglich, Einfluss auf die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestandes, der Wohnungsgrößen und Nutzungen der Wohnungen als wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohnerstruktur zu nehmen. Aufwertungsprozesse können in den Gebieten sozial verträglicher und behutsamer gesteuert werden, um so die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen. Grundsätzlich sind Mietpreissteigerungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung weiterhin möglich. Das städtebauliche Instrument dient nicht dem individuellen Mieterschutz.

Die Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung – UmwandVO) des Landes NRW ist am 27.03.2020 außer Kraft treten. Damit steht die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nicht mehr unter einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt. Hierüber wurde bereits in einer Mitteilung informiert (Ds. Nr. 0873/2020).

Wirkung entfaltet die Soziale Erhaltungssatzung jedoch weiterhin durch den Genehmigungsvorbehalt bei Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Dies gilt auch dann, wenn sie nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen genehmigungsfrei sind. Zur Verhinderung spekulativer Grundstücksverkäufe und zur Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung kann im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung zudem das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) ausgeübt werden.

### Gebiet Mülheim Süd-West

Seit der Identifizierung als Verdachtsgebiet 2015 wurde das Gebiet Mülheim weiter von der Verwaltung beobachtet. Das Gebiet Mülheim Süd-West liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Mülheim und umfasst eine Fläche von rund 144 ha. Zum Ende des Jahres 2019 lebten im Gebiet rund 20.700 Einwohnerinnen und Einwohner (etwa 13 % des Stadtbezirks Mülheim) in circa 11.700 Haushalten (knapp 16 % des Stadtbezirks Mülheim).

Der vorgelegte Gebietszuschnitt für den Aufstellungsbeschluss umfasst im Wesentlichen das Gebiet des historischen Kerns der ehemals selbständigen Stadt Mülheim und die direkt angrenzenden Bereiche westlich vom Clevischen Ring und Bergischen Ring mit einer überwiegend kleinparzellierten, heterogenen Baustruktur sowie das historisch stärker bürgerlich geprägte Wohngebiet rund um den Mülheimer Stadtgarten und nördlich der zentralen Verkehrsachse Frankfurter Straße. Herausgenommen wurde gegenüber der Angrenzung des Verdachtsgebiets von 2016 der Bereich rund um die Keupstraße.

Das Gebiet Mülheim Süd-West war Bestandteil verschiedener Fördergebietskulissen. Im südlichen Bereich liegt das ehemalige Sanierungsgebiet Mülheim-Süd (1994 bis 2004). Ein wichtiges Sanierungsziel war damals das Angebot an preiswerten Wohnungen zu erhalten und möglichst zu erwei-

tern, vor allem durch die Bebauung ehemaliger Industriegelände (Andrae-Gelände; Vorhafen Mülheim). Zudem war das Gebiet Mülheim Süd-West Bestandteil des Strukturförderprogramms MÜLHEIM 2020. Für das Programmgebiet ließ sich bereits bei der Evaluation 2015 ein gestiegenes Interesse an Wohnnutzungen für die letzten Jahre erkennen<sup>1</sup>. Der Einsatz des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung dient somit auch der Sicherung der genannten Ziele des Sanierungsgebiets und des Strukturförderprogramms.

Für das Verdachtsgebiet Mülheim Süd-West wird insgesamt ein hohes Aufwertungspotenzial festgestellt. Dieses spiegelt sich auch im jeweiligen Modernisierungspotenzial im Gebiet wider und wird zum Teil als noch erheblich eingestuft. Das erhöhte Aufwertungspotenzial bildet sich auch in der Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen<sup>2</sup> ab, der über dem Wert der Gesamtstadt und des Bezirks Mülheim liegt. Auch die Anzahl der Erstverkäufe nach Umwandlung<sup>3</sup> liegen über dem Wert der Gesamtstadt und des Bezirks. Nach Erfahrungswerten, auch aus anderen Städten, erfolgt eine umfangreiche Modernisierung in der Regel in den Jahren nach Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung und geht mit einer Mieterhöhung einher.

Ein hohes Verdrängungspotenzial im Gebiet ist ebenfalls gegeben. Der Anteil der SGB II-Empfängerinnen und Empfänger liegt mit 16,6 % deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 12,4 %. Insbesondere einkommensschwache Haushalte haben Schwierigkeiten eine erhöhte Mietbelastung als Folge einer umfassenden Modernisierung ihrer Wohnung zu tragen. Es wird davon ausgegangen, dass die örtliche Bevölkerung auf das vorhandene Wohnungsangebot angewiesen ist.

In den letzten fünf Jahren ist die durchschnittliche Angebotsmiete um ca. 18 % angestiegen, von 9,40 €/m<sup>2</sup> 2015 auf 11,10 €/m<sup>2</sup> 2019. Diese Entwicklung entspricht der der Gesamtstadt. Die Steigerung im Stadtbezirk Mülheim liegt bei ca. 15,5 %. Aufgrund der geplanten und zum Teil schon umgesetzten Maßnahmen auf den angrenzenden Flächen Mülheim-Süd und im Gebiet um die Schanzenstraße ist davon auszugehen, dass der Aufwertungsdruck auf das gesamte Gebiet weiter steigen wird.

Im Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Daten und der planerischen Bewertung sind unverändert Anhaltspunkte für die Notwendigkeit des Aufstellungsbeschlusses einer Sozialen Erhaltungssatzung gegeben. Im Fall der Verdrängung der angestammten Bevölkerung ist von negativen städtebaulichen Folgen auszugehen. Negative städtebauliche Folgen können der Wegfall von preiswertem Wohnraum im Gebiet Mülheim Süd-West, der andernorts im Stadtgebiet geschaffen werden müsste sein. Dies ist angesichts der Anspannung auf dem Kölner Wohnungsmarkt nicht umzusetzen.

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

Mit dem Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung besteht bereits die Möglichkeit der vorläufigen Zurückstellung bzw. vorläufigen Untersagung von Vorhaben (Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen) für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten. Bereits im Vorgriff auf eine mögliche Satzung besteht mit dem Aufstellungsbeschluss somit ein Sicherungsinstrument.

Die Zurückstellung beziehungsweise vorläufige Untersagung wird im Gebiet Mülheim Süd-West voraussichtlich in der Regel nicht angewendet, wenn das Vorhaben

- der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, zum Beispiel beim Ausbau eines Dachgeschosses, dient, wenn der bestehende Wohnraum dabei nicht verändert wird,
- der Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB),
- der Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung, in der bei Antragstellung geltenden Fassung, dient (gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB). Dazu gehören zum Beispiel Tausch

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Köln (2015): MÜLHEIM 2020. Evaluation. Kurzfassung. S. 19

<sup>2</sup> Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand (2015-2019) je 1000 Haushalte in 2019

<sup>3</sup> Erstverkauf von Wohneinheiten nach Umwandlung (2015-2019) je 1000 Haushalte in 2019

von alten Heizkesseln, Dämmung von Heizungsrohren, Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke.

Reine Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen können weiterhin genehmigungsfrei durchgeführt werden. Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen dienen der Behebung von baulichen Mängeln, welche infolge von Abnutzung, Alterungs- und Witterungseinflüssen entstanden sind, zum Beispiel Erneuerung der Dacheindeckung, des Dachstuhls, der Fußböden und Decken in gleicher Qualität.

Die vorgenannten Beispiele sollen als Orientierungsrahmen dienen und basieren auf der gesetzlichen Grundlage des Baugesetzbuchs und den Erfahrungswerten des Aufstellungsbeschlusses für das Gebiet Severinsviertel. Abweichungen sind nach Einzelfallprüfung und Einzelfallentscheidung möglich.

#### Ausblick

Zur Vorbereitung und belastbaren Begründung eines möglichen Satzungsbeschlusses einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet Mülheim Süd-West ist die Durchführung einer vertieften sozial-räumlichen Untersuchung durch ein externes Büro notwendig. 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 Miethöhe und die Mietbelastung, der Ausstattungszustand der Wohnung, die Bindung an das Quartier und die Nutzung der Infrastrukturen im Quartier. Je nach Ergebnis der Untersuchung kann noch eine Änderung der Gebietsabgrenzung vorgenommen werden und begründet sein.

Sobald die Ergebnisse vorliegen und ausgewertet wurden, wird den politischen Gremien eine Beschlussvorlage zur weiteren Entscheidung über den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung vorgelegt.

**Anlage:** Übersichtsplan des Gebiets für den Aufstellungsbeschluss Mülheim Süd-West