

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2021
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	11.03.2021

### Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel Erster Sachstands- /Erfahrungsbericht

#### 1. Inkrafttreten der Satzung, Rechtliche Wirkung

Am 30.01.2020 ist die Soziale Erhaltungssatzung für das Severinsviertel in Kraft getreten. Satzungszweck ist gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Wesentliche Erhaltungsziele sind die Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen und die Begrenzung auf sozial verträgliche Modernisierungsvorhaben.

Neben dem Genehmigungsvorbehalt für bauliche und Nutzungsänderungen steht der Stadt im Erhaltungsgebiet ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Wohngebäuden zu, das die Stadt ausüben kann, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Die am 27.03.2020 ausgelaufene Umwandlungsverordnung, die die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unter Genehmigungsvorbehalt stellte, wurde von der Landesregierung nicht erneuert. In der Zeit bis zum 27.03.2020 wurde im Satzungsgebiet keine Entscheidung auf Grundlage der Umwandlungsverordnung getroffen.

#### 2. Organisation, Personal

Die Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung und Prüfung, ob bauliche und Nutzungsänderungen erhaltungsrechtlich zulässig sind, obliegt dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik im Sachgebiet Sektorale Stadtentwicklung. Sofern Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind, erfolgt die Prüfung auf Veranlassung des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln als federführende Genehmigungsbehörde. In den übrigen Fällen (Modernisierungsmaßnahmen ohne Baugenehmigungspflicht) ist das Amt für Stadtentwicklung und Statistik selbst Genehmigungsbehörde.

Vor der Entscheidung über einen Antrag auf bauliche Änderung oder Nutzungsänderung findet einzelfallabhängig eine verwaltungsinterne Abstimmung statt. Dabei werden je nach Fallgestaltung das Rechtsamt (Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen), das Amt für Wohnungswesen (insbesondere das Sachgebiet Zweckentfremdung, Wohnungsaufsicht, Mietpreiskontrolle) und die/der Behindertenbeauftragte im Amt für Integration und Vielfalt einbezogen.

Das Aufgabengebiet „Soziale Erhaltungssatzungen“, das sich mit der Planung, Weiterentwicklung und Umsetzung dieser Satzungen beschäftigt, wurde inzwischen auf insgesamt drei Mitarbeitende aufgestockt. Neben der Umsetzung der Satzung für das Severinsviertel befindet sich derzeit eine zweite Satzung, für den Stadtbezirk Mülheim, in der Vorbereitung, beziehungsweise der vertieften sozialräumlichen Untersuchung.

#### 3. Information der Öffentlichkeit

Die öffentliche Informationsveranstaltung, die am 09.03.2020 aufgrund der Corona-Pandemie kurzfristig abgesagt werden musste, wurde am 09.11.2020 nachgeholt, allerdings wegen der weiterhin

bestehenden Kontaktbeschränkungen als reine Online-Veranstaltung. An der Veranstaltung haben teilgenommen Herr Markus Greitemann, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft, Herr Andreas Hupke, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Innenstadt sowie Frau Brigitte Scholz, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik mit einem Expertenteam aus ihrem Amt. Die Bürgerinnen und Bürger wurden vorher eingeladen, ihre Fragen per E-Mail einzureichen und hatten außerdem die Möglichkeit, während der als Livestream übertragenen Veranstaltung Fragen an das Gremium zu stellen. Von diesen Möglichkeiten wurde rege Gebrauch gemacht. Der Livestream wurde während der laufenden Veranstaltung 542-mal besucht und im Anschluss als Mitschnitt noch rund 90-mal aufgerufen.

Die Verwaltung hat außerdem auf der Internet-Seite der Stadt Köln eine eigene Informationsseite mit einer FAQ-Liste zur Sozialen Erhaltungssatzung eingestellt (<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/soziale-erhaltungssatzung-severinsviertel>). Dort finden sich auch die Kontaktdaten (E-Mail und Tel-Nr.) des zuständigen Sachgebiets im Amt für Stadtentwicklung und Statistik.

#### 4. Fallzahlen

Im Jahreszeitraum 30.01.2020 bis 29.01.2021 sind beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik folgende Anträge eingegangen:

Anträge auf bauliche oder Nutzungsänderungen (mit Bauantrag gemäß Landesbauordnung):

Eingegangen:	13
Bewilligt:	2 (1 mit Auflagen)
Abgelehnt:	5
Noch in Prüfung:	4
Erledigt aus anderen Gründen:	2

Hauptantragsgrund: Aufstockung Dachgeschoss

Anträge auf bauliche Änderungen (ohne formellen Bauantrag):

Eingegangen:	5
Bewilligt:	2 (1 mit Auflagen)
Abgelehnt:	3

Antragsgründe: Modernisierung oder Voranfrage vor Bauantrag

Verkaufsfälle /Prüfung Vorkaufsrecht:

Eingegangen:	15
Vorkaufsrecht ausgeübt:	0
Abwendungsvereinbarung abgeschlossen:	0

(alle Fälle ohne Anhaltspunkte für Gefährdung der Satzungsziele)

#### 5. Ausblick

Es ist vorgesehen, jährlich über die Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel zu berichten. Ein erneuter Bericht ist daher in einem Jahr vorgesehen. Eine Evaluation der gesamten Satzung ist nach fünf Jahren, also für das Jahr 2025 vorgesehen.

**Gez. Greitemann**