

Fraktion B90/Grüne  
SPD-Fraktion  
Fraktion Die Linke

Herrn Bezirksbürgermeister

Andreas Hupke

Herrn Bürgeramtsleiter

Dr. Ulrich Höver

Frau Oberbürgermeisterin

Henriette Reker

Eingang beim Bezirksbürgermeister:

**AN/1106/2021**

**Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates**

<b>Gremium</b>	<b>Datum der Sitzung</b>
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	10.06.2021

**Maßnahmen zur Verstetigung der Soziale Erhaltungssatzung im Severinsviertel**

Sehr geehrte Frau Reker, sehr geehrte Herren,

wir bitten Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sitzung der Bezirksvertretung Innenstadt am 10. Juni 2021 aufzunehmen.

Die Bezirksvertretung Innenstadt beschließt zur Ausgestaltung und Verstetigung der seit Januar 2020 geltenden Erhaltungssatzung im Severinsviertel,

1. dass, über die im Internetportal der Stadt Köln zur Verfügung stehenden Informationen<sup>1</sup> hinaus, den Bewohner:innen des Severinsviertels die Satzung breiter bekannt gemacht wird. Insbesondere die sich aus diesem Antrag ergebenden Angebote sollen Teil dieser Information sein. Dies soll durch
  1. eine Postwurfsendung an alle Haushalte im Satzungsgebiet und
  2. durch eine Kommunikation in leichter Sprache sichergestellt werden.
2. Es ist darüber hinaus ein niederschwelliges, kostenfreies Angebot im Severinsviertel zu schaffen, das Mieter:innen und Eigentümer:innen die Möglichkeit gibt, sich zu den Regularien und Wirkung der Satzung auf Sanierung, Verkauf und Mietangelegenheiten im persönlichen Gespräch zu informieren.

---

<sup>1</sup> „Soziale Erhaltungssatzungen in Köln“ Internetportal der Stadt Köln: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/69318/index.html>

1. Falls eine solche Beratung nicht oder nicht umfassend durch Mitarbeiter:innen der Verwaltung geleistet werden kann, soll dafür eine Kooperation mit dem Mieterverein Köln e. V. eingegangen werden.
  2. Das Angebot wird kurzfristig in Abhängigkeit der pandemischen Lage eingerichtet und kann befristet werden. Es soll im Wochenturnus stattfinden. Das Bürgerhaus Stollwerck scheint dafür ein zentraler wie barrierefreier Ort.
  3. In Ergänzung zu diesem Angebot soll der Initiative »Severinsviertel erhalten«<sup>2</sup> dieser Raum für weitergehende Veranstaltungen und Informationsangebote 3 Stunden alle 14 Tage kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.
  4. Die Verwaltung möge prüfen, die Beratung und deren Ergebnisse von einer Hochschule, z.B. durch den Fachbereich Sozialarbeit der TH Köln, wissenschaftlich begleiten und untersuchen zu lassen. Ein erster Bericht ist rechtzeitig der Bezirksvertretung vorzulegen und zu präsentieren, um eine Verlängerung oder Optimierung des Angebots beschließen zu können.
3. Die Bezirksvertretung möchte von der Verwaltung ein Verfahren zum Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB<sup>3,4</sup> dargelegt bekommen, das sicherstellt, dass
    1. die von einem Immobilienverkauf betroffenen Mieter:innen und geeignete Wohnungsbaugesellschaften, rechtzeitig und mit umfassenden Informationen versehen, eingebunden werden,
    2. die Kriterien und Abhängigkeiten bekannt werden, unter denen bei überhöhten Verkaufspreisen es zu einem Vorkaufsrecht zu dem (niedrigeren) Verkehrswert kommen kann.
  4. Die Bezirksvertretung möchte im Rahmen einer von der Bezirksvertretung Innenstadt durchgeführten, öffentlichen Veranstaltung einmal jährlich dargelegt bekommen,
    1. wie die im Rahmen der Erhaltungssatzung gestellten Anträge in Zahl, Inhalt und Bewertung bzw. Bescheidung einzuordnen sind. Dies möglichst im Vergleich zu Kennzahlen anderer Kommunen (München, Münster etc.)<sup>5</sup>,
    2. Dabei sind anhand exemplarischer und anonymisierter Anträge die Bescheidung und die angelegten Kriterien zu verdeutlichen.

---

<sup>2</sup> Die Initiative »Severinsviertel erhalten« ist ein Verein in Gründung und setzt sich für bezahlbaren Wohnraum im Severinsviertel ein, sie wird gefördert von der Stiftung »Mitarbeit«: Internet: <https://severinsviertelerhalten.de>

<sup>3</sup> „Vorkaufsrecht“ im Webauftritt Kommunalbrevier: <https://www.kommunalbrevier.de/kommunalbrevier/Kommunalpolitik-A-Z/bauliche-entwicklung-in-den-kommunen/sicherung-der-bauleitplanung/vorkaufsrechte/>

<sup>4</sup> Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen am 22.2.2021 zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland, 2021: [https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Gesetze\\_Positionen/2021\\_2\\_18\\_Stellungnahme\\_DMB\\_Reform\\_Baulandmobilisierungsgesetz.pdf](https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Gesetze_Positionen/2021_2_18_Stellungnahme_DMB_Reform_Baulandmobilisierungsgesetz.pdf)

<sup>5</sup> „Verfahrensvorschlag zum Einsatz sozialer Erhaltungssatzungen in Köln“, Ratsinformationssystem der Stadt Köln, 2015: [https://ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0051.asp?\\_\\_kvonr=54415](https://ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0051.asp?__kvonr=54415)

3. Analog ist die Prüfung des städtischen Vorkaufsrechts darzustellen.
  4. Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ist ebenfalls aufzuführen.
  5. Die Verwaltung gibt eine Bewertung des Verfahrens sowie eine Orientierung über mögliche Optionen zur Nachsteuerung und Schärfung ab.
  6. Die Bezirksvertretung und die anwesende Öffentlichkeit haben die Möglichkeit, Fragen zu stellen.
  7. Der Bericht der Verwaltung und das Protokoll der Informationsveranstaltung werden im Ratsinformationssystem hinterlegt.
  8. Für die Auftaktveranstaltung ist ein Termin möglichst bald nach der Sommerpause 2021 anzustreben.
5. Die Antragsteller:innen möchten von der Verwaltung Möglichkeiten aufgezeigt bekommen, wie das Verfahren zur Ausweisung weiterer Erhaltungssatzungen vereinfacht und beschleunigt werden kann.
1. Dies mit dem Ziel, dass für das Agnesviertel I und II, Deutz I und V, Eigelstein, Georgs-, Gereonsviertel (ohne Gerling-Quartier), sowie das Griechenmarkt-, Pantaleons- und Rathenauviertel<sup>6</sup> noch in dieser Wahlperiode Erhaltungssatzungen beschlossen werden.
  2. Die aktuelle und sich verschärfende Situation am Kölner Wohnungsmarkt verlangt nach einem besonderen Schutz der Mieter:innen, daher wünscht die Bezirksvertretung bis Ende 2021 über das Ergebnis dieser Prüfung informiert zu werden.

#### Begründung:

Die BV Innenstadt begrüßt die Soziale Erhaltungssatzung Severinsviertel als eine Maßnahme, der sozialen Verdrängung durch Mieterhöhung entgegenzuwirken und möchte, dass diese durch eine konsequente Anwendung ein Erfolg wird. Für einen solchen Erfolg ist die Einbeziehung der Mieter:innen eine wesentliche Voraussetzung. Dies erfordert eine schriftliche Information aller Haushalte, nachdem die Wurfsendung der Verwaltung nur einen Teil der Bewohner:innen erreicht hat, sowie ein niederschwelliges Beratungsangebot der Betroffenen im Satzungsgebiet. Zudem möchte die BV Innenstadt unter Einbeziehung der Mieter:innen wie auch Eigentümer:innen mit der Verwaltung in eine regelmäßige Diskussion über die Praxis der Entscheidungen hinsichtlich Modernisierungsanträgen wie auch Verkaufsmöglichkeiten eintreten und so die Umsetzung der Satzung für alle Betroffenen transparent und vorhersehbar machen. Um Mieter:innen im Falle des Verkaufs der von ihnen bewohnten Immobilie in die Suche nach Möglichkeiten zur Umsetzung des Vorkaufsrechts einzubeziehen, sollen diese durch die Verwaltung jeweils über das Vorliegen eines notariellen Kaufvertrages und den darin fixierten Kaufpreis informiert werden. Die Soziale Erhaltungssatzung im Severinsviertel ist ein guter Anfang, die BV Innenstadt hält angesichts der sich verschärfenden Situation auf dem Mietenmarkt die schnellstmögliche Einleitung eines be-

---

<sup>6</sup> Die Nennung der Quartiere orientiert sich an den Anwohnerparkzonen der Stadt Köln

schleunigten Prozesses zur Schaffung der aufgeführten weiteren Sozialen Erhaltungssatzungen in der Innenstadt erforderlich.

Antje Kosubek  
Fraktion B90/Grüne

Tim Cremer  
SPD Fraktion

Michael Scheffer  
Fraktion Die Linke