

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Umsetzung Stadtentwicklungskonzept Wohnen
hier: Beschluss über die Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch für das Gebiet Mülheim Süd-West**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2021
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	06.12.2021
Unterausschuss Wohnen	09.12.2021
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	13.01.2022
Liegenschaftsausschuss	17.01.2022
Stadtentwicklungsausschuss	27.01.2022
Rat	03.02.2022

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln beschließt die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet Mülheim Süd-West.

Das von der Sozialen Erhaltungssatzung betroffene Gebiet ist in Anlage 1 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.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

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.

Wirkung entfaltet die Soziale Erhaltungssatzung durch den Genehmigungsvorbehalt bei Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Dies gilt auch dann, wenn diese nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen genehmigungsfrei sind. 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, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Gebiet Mülheim Süd-West

Die Bezirksvertretung Mülheim hat am 15.06.2020 den Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet Mülheim Süd-West empfohlen (vgl. Vorlagen-Nr. 1524/2020). Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 16.06.2020 den entsprechenden Beschluss gefasst. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Verwaltung beauftragt einen Satzungsbeschluss für das Gebiet Mülheim Süd-West zu prüfen.

Im Rahmen der vertieften sozialräumlichen Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet Mülheim Süd-West wurde festgestellt, dass der Einsatz des städtebaulichen Instruments geboten ist (vgl. Anlage 2). Mit der Durchführung der Untersuchung wurde ALP, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, aus Hamburg beauftragt.

Eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung liegt vor, wenn Aufwertungspotenzial, Verdrängungspotenzial und Verdrängungsdruck nachgewiesen sind und mögliche negative städtebauliche Folgen zu befürchten sind. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Sozialen Erhaltungssatzung im untersuchten Gebiet Mülheim Süd-West vorliegen.

Erhaltungsziele für das Gebiet Mülheim Süd-West sind der Erhalt der Zusammensetzung einer sozial gemischten Wohnbevölkerung, Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des (Miet-)Wohnungsangebotes, insb. im Hinblick auf die vielfältigen Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommenstypen, sozialverträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforde-

rungen die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands.

Es bestehen daher Steuerungserfordernisse hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebotes, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen, der Zweckentfremdung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum.

Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung sind in Anlage 2 dargestellt.

Umsetzung der Satzung:

Genehmigungsvorbehalt für Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung

Ob die Voraussetzungen für die Erhaltungswürdigkeit im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, ist erst im Rahmen der Entscheidung über den jeweiligen Antrag zu prüfen. Die Erhaltungssatzung hat somit einen zweistufigen Ablauf. Anders als ein Bebauungsplan trifft die Erhaltungssatzung selbst noch keine rechtsverbindliche Nutzungsregelung für das einzelne Grundstück. Mit der Festsetzung der Satzung für einen bestimmten räumlichen Geltungsbereich (Stufe 1) wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes begründet, eine konkrete Verbindlichkeit für Vorhaben ergibt sich daraus jedoch noch nicht. Dies bedeutet, dass genehmigungspflichtige Vorhaben grundsätzlich genehmigt werden können, jedoch bei der Antragstellung einer konkreten Prüfung unterzogen werden, um die von ihnen ausgehende Gefährdung für das Erhaltungsziel zu bestimmen (Stufe 2). Die Frage, ob ein bestimmtes Vorhaben gegen die Erhaltungsziele verstößt, entscheidet sich erst im Einzelfall bei der Antragstellung und anschließender konkreter Prüfung. In dieser wird das Vorhaben hinsichtlich der von ihm ausgehenden Gefährdung entsprechend des Erhaltungsziels/der Erhaltungsziele bewertet, abgewogen und im Ergebnis entweder versagt oder genehmigt. In begründeten Einzelfällen kann zur Abwendung einer befürchteten Verdrängungswirkung die Genehmigung unter Auflagen/Bedingungen erteilt werden. Geplante Maßnahmen dürfen den vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass dieser für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist bzw. zu deren maßgeblichen Verdrängung führen.

Empfehlungen für den Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung Mülheim Süd-West wurden vom Gutachterbüro im Rahmen der vertieften sozialräumlichen Untersuchung ausgearbeitet (vgl. Anlage 2, Seite 114 ff).

Zudem stellen die nachstehenden, nicht abschließenden Beispiele einen Orientierungsrahmen für die Umsetzung der Satzung dar. Diese basieren auf der gesetzlichen Grundlage des Baugesetzbuchs und den Erfahrungen der bisherigen Praxis im Satzungsgebiet Severinsviertel und des Aufstellungsbeschlusses Mülheim Süd-West.

Eine erhaltungsrechtliche Genehmigung wird erteilt, wenn das Vorhaben

- der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB),
- unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB),
- der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 dient (gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB). Dazu gehören zum Beispiel der Tausch von alten Heizkesseln, die Dämmung von Heizungsrohren, die Dämmung der obersten Geschossdecke sowie die Dämmung der Kellerdecke.
- Im Rahmen der Einzelfallprüfung im Genehmigungsprozess sind energetische Sanierungen, die über die Mindestanforderungen hinausgehen gestattet, wenn diese nicht die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gefährden (z. B. Freiwilligkeit Sanierung ohne Umlage auf die Miete, Kosteneinsparungen oder Fördermöglichkeiten, Änderung Mindeststandards).

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.

Entscheidend für die Beurteilung sind vor allem die Auswirkungen auf die Struktur des Wohnungsbestandes (zum Beispiel Größe der Wohnungen, Anzahl der Räume), die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums, die Miethöhe und die aus dem Vorhaben abgeleitete mögliche Vorbildwirkung.

Abweichungen sind nach Einzelfallprüfung und Einzelfallentscheidung möglich. Weitere Informationen und Kontaktdaten können auf der städtischen Internetseite eingesehen werden: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/69318/index.html>

Zudem kann im Geltungsbereich der Satzung das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Im Rahmen der Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzungen entstehen bei einzelnen Dienststellen zusätzliche Bedarfe in Bezug auf personelle und sachliche Ressourcen. Diese werden zurzeit ermittelt und sind entsprechend den Ergebnissen bei den Dienststellen zu zusetzen.

Ausblick

In ca. fünf Jahren ist zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die Soziale Erhaltungssatzung, im Gebiet Mülheim Süd-West noch vorliegen. Das Gutachterbüro ALP schlägt hierfür vor, entsprechend der vorliegenden Untersuchung, das Aufwertungspotenzial, das Verdrängungspotenzial und den Verdrängungsdruck zu überprüfen, sowie die Gebietsbindung und Vernetzung (vgl. Anlage 2, Seite 117 f). Dies wird im Rahmen einer Nachuntersuchung durch ein externes Gutachterbüro erfolgen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, im Rahmen einer Mitteilung jährlich über die Anwendung der Satzung zu informieren. Dies entspricht ebenfalls dem Ratsbeschluss vom 17.11.2016 (Vorlagen-Nr. AN/1902/2016).

Anlagen:

1. Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet Mülheim Süd-West
2. Endbericht der vertieften sozialräumlichen Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Gebiet Köln Mülheim Süd-West