

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	28.10.2021

### **Stellungnahme zum Beschluss der Bezirksvertretung Innenstadt vom 10.06.2021, Top 5.2.5, Maßnahmen zur Verstetigung der Sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel, AN/1106/2021**

Die Verwaltung nimmt nachfolgend zu den einzelnen Beschlusspunkten Stellung:

*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 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.*

Die Verwaltung hat eine Postwurfsendung an alle Haushalte im Satzungsgebiet erstellt, die in kompakter Form und einfacher Sprache auf die Informationen zur Sozialen Erhaltungssatzung hinweist. Eine Kopie dieses Informationsflyers, der in Kürze allen Haushalten im Satzungsgebiet zugestellt wird, ist als Anlage beigefügt. Der Flyer wurde bewusst in sehr kompakter Form erstellt, in der Absicht, so Interessierte anzusprechen, das Beratungsangebot der Verwaltung wahrzunehmen. Es wurden dazu auch verbindliche Sprechzeiten aufgenommen inklusive einer späten Sprechzeit am Donnerstag bis 18.00 Uhr.

- 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.*
  - 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« dieser Raum für weitergehende Veranstaltungen und Informationsangebote 3 Stunden alle 14 Tage kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.*

3. *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.*

Die Verwaltung hat für die Mieter\*innen und Eigentümer\*innen sowie alle Auskunftssuchenden Beratungszeiten festgelegt und in die Informationsflyer an alle Haushalte aufgenommen, an denen die zuständigen Ansprechpersonen im Stadthaus Deutz erreichbar sind. Bei Bedarf werden auch örtliche Begehungen und Beratungen vor Ort durchgeführt.

Der bisher festgestellte Beratungsbedarf gibt derzeit für die Verwaltung keinen Anlass für eine regelmäßige Präsenz vor Ort. Im Hinblick auf weitere Gebiete und die zur Verfügung stehenden personellen und finanziellen Ressourcen wird die Verwaltung prüfen, ob und wie ein Vor-Ort-Angebot zusammen mit anderen Beteiligten in allen Satzungsgebieten sinnvoll und möglich ist.

Eine wissenschaftliche Begleitung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Die systematische Auswertung der einzelnen Maßnahmen zur Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung erfolgt intern im Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Die Verwaltung wird die Bezirksvertretung Innenstadt regelmäßig über die Erkenntnisse in ihrem Jahresbericht informieren. Nach insgesamt ca. 5 Jahren Laufzeit der Satzung wird geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen noch vorliegen. Dies wird im Rahmen einer Nachuntersuchung durch einen externen Gutachter erfolgen.

4. *Die Bezirksvertretung möchte von der Verwaltung ein Verfahren zum Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB dargelegt bekommen, das sicherstellt, dass*
  1. *die von einem Immobilienverkauf betroffenen Mieter\*innen und geeignete Wohnungsbau-gesellschaften, 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.*

Am 23.06.2021 ist das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) in Kraft getreten, das zahlreiche Änderungen im Baugesetzbuch zur Folge hat. Unter anderem wurde die Frist zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monate verlängert und die Möglichkeit geschaffen, das Vorkaufsrecht für bebaute Grundstücke zum Verkehrswert auszuüben. Außerdem haben sich in einem durch das Amt Stadtentwicklung und Statistik durchgeführten Städteaus-tausch neue Erkenntnisse zu in anderen Bundesländern angewendeten Kriterien ergeben, deren An-wendbarkeit für die Stadt Köln noch geprüft wird. Nach Abschluss dieser Prüfung, verwaltungsinterner Abstimmung der Kriterien und Abhängigkeiten für die Ausübung oder Abwendung des Vorkaufsrechts wird die Verwaltung die Bezirksvertretung Innenstadt über das abgestimmte Verwaltungsverfahren gesondert informieren.

5. *Die Bezirksvertretung möchte im Rahmen einer von der Bezirksvertretung Innenstadt durchge-führten, 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.),*
  2. *Dabei sind anhand exemplarischer und anonymisierter Anträge die Bescheidung und die angelegten Kriterien zu verdeutlichen.*
  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.*

Die Verwaltung wird die Bezirksvertretung Innenstadt in ihrem jährlichen Erfahrungsbericht über die Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung informieren und darin zu den oben angesprochenen Punkten Stellung nehmen. Für Erläuterungen und Fragen wird die Fachverwaltung gerne mit fachkundiger Vertretung zur Verfügung stehen.

6. *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 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.*

Nach den Erfahrungen aus dem Verfahren zum Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel wurde inzwischen ein weiteres Soziales Erhaltungsgebiet Mülheim Süd-West ausgewiesen. Das von der Verwaltung beauftragte Gutachten der vertieften sozialräumlichen Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung liegt inzwischen vor. Die entsprechende Beschlussvorlage des Fachamtes befindet sich in der verwaltungsinternen Abstimmung und soll den politischen Gremien zeitnah vorgelegt werden.

Die Prüfung des Rathenauviertels und angrenzender Bereiche ist abgeschlossen. Eine Verwaltungsvorlage in Form eines Aufstellungsbeschlusses für das Gebiet Neustadt Süd-West wurde erstellt. Eine Befassung der BV Innenstadt ist für die Sitzung am 02.12.2021 vorgesehen, ebenso die mögliche Beschlussfassung durch den Stadtentwicklungsausschuss (siehe Vorlagen-Nr. 2975/2021). In Rahmen der Vorlage prüft die Verwaltung zudem ob, z. B. zur konsequenten Ausübung des Vorkaufrechts, weitere Stellenzusetzungen erforderlich sind.

Hinsichtlich der Prüfung und Aufstellung weiterer Satzungsgebiete orientiert sich die Verwaltung an der politischen Beschlusslage der Bezirksvertretungen und der unterstützenden Prüfung anhand statistischer Indikatoren. Der Schwerpunkt liegt also derzeit auf der Umsetzung der vorliegenden Beschlüsse.

Nach den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen sind vertiefte sozialräumliche Untersuchungen durch externe Gutachter in den Gebieten durchzuführen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden mit einer Empfehlung über einen möglichen Satzungsbeschluss in Form einer Ratsvorlage den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Das Verfahren ist in dieser zweistufigen Vorgehensweise erforderlich, um eine rechtssichere Grundlage für die Satzung zu erstellen. Ein explizierter Mieterschutz ist mit diesem städtebaulichen Instrument nicht verbunden.

Anlage: Infolyer