

Evaluation der Sozialen Erhaltungssatzung Stegerwaldsiedlung: Zwischenbericht

Anlass der Sozialen Erhaltungssatzung Stegerwaldsiedlung

Der Erhaltungsbereich der Stegerwaldsiedlung im Stadtteil Mülheim besteht aus vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise, die hauptsächlich in den Jahren 1951 bis 1957 von der DEWOG (Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH) errichtet worden sind. Seit dem Beginn der 1990er fielen in größerem Umfang Wohnungen aus der Belegungsbindung und damit aus dem Bestand öffentlich geförderter Wohnungen. Darüber hinaus erfolgte ein Verkauf von 120 Wohnungen an der Legienstraße. Auch im unmittelbaren Umfeld fanden zahlreiche Umstrukturierungsprozesse statt, deren Aufwertungseffekte auch drohten auf die Stegerwaldsiedlung abzustrahlen. Daraufhin hat der Stadtentwicklungsausschuss am 29.04.1993 die Verwaltung beauftragt Untersuchungen für eine Soziale Erhaltungssatzung durchzuführen.

Innerhalb des gesamten Gebiets Stegerwaldsiedlung wurde zunächst der schutzbedürftige Teilraum ermittelt, der sich größtenteils aus den aus der Sozialbindung fallenden Mietwohnungen zusammensetzte. Darüber hinaus wurde zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungssatzung neben der Auswertung der Strukturdaten 1994 eine umfangreiche Haushaltsbefragung mit einer schriftlich-postalischen Befragung (47% Rücklaufquote) durch das damalige Amt für Statistik und Einwohnerwesen durchgeführt und ausgewertet. Bei der Umfrage wurde festgestellt, dass insbesondere die vielen dort lebenden älteren Menschen mit langer Wohndauer auf die Siedlung und ihre Infrastruktur angewiesen sind. Gleichzeitig wurden mit der durchgeführten Bewohnerbefragung noch das durchschnittliche Haushaltseinkommen, die durchschnittliche Nettokaltmiete und Merkmale zur allgemeinen Wohn- und Lebenssituation, wie Wohnviertelbindung, Wohnzufriedenheit und Entfernung von der Wohnung zum Arbeitsplatz untersucht. Weiterhin wurde das Gebiet auf mögliche Aufwertungspotentiale, wie gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Nähe zur Innenstadt, allgemeine Lagegunst und aus der Umgebung übergreifende Aufwertungstendenzen hin zusätzlich städtebaulich untersucht.

Als Ergebnis der Erhebung wurde das heutige Satzungsgebiet Stegerwaldsiedlung als erhaltungswürdig im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB angesehen. Die Abgrenzung des Erhaltungsgebietes Stegerwaldsiedlung wurde aufgrund der genannten Kriterien vorgenommen. Der Rat der Stadt Köln hat daher am 30.05.1996 den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz Nr. 2 BauGB beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 05.08.1996 ist die Satzung rechtskräftig geworden.

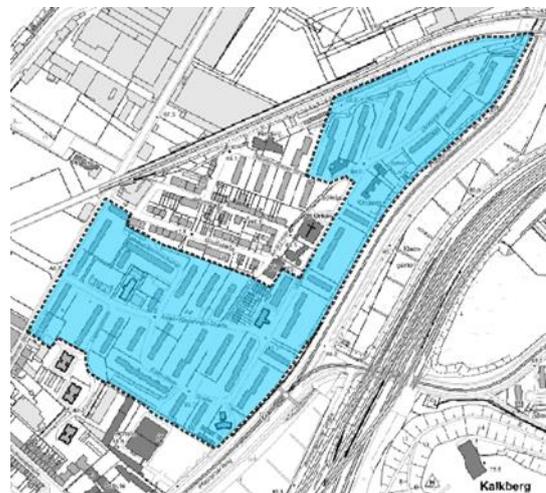


Abbildung 1: Geltungsbereich Satzung

Bestandsaufnahme

Der Erhaltungsbereich der Stegerwaldsiedlung liegt im Stadtgebiet rechtsrheinisch zwischen Mülheimer Straße, Bahntrasse, Pfälzischem Ring und der Bundesstraße B55a in unmittelbarer Nähe des in Transformation zum Wohn- und Arbeitsquartier befindlichen ehemaligen Industriestandortes (Mülheimer Süden). Sie umfasst heute ein Gebiet von circa 17 ha und beheimatet 1.495 Haushalte auf einer Wohnfläche von rund 79.700 Quadratmetern. Städtebaulich ist das Erhaltungsgebiet durch vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise, die hauptsächlich in den Jahren 1951 bis 1957 von der DEWOG (Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH) errichtet worden sind, geprägt. Das Angebot zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist in den vergangenen Jahren durch die Aufgabe verschiedener Nutzungen im Bereich des Nahversorgungszentrums Stegerwaldsiedlung an der Adam-Stegerwald-Straße und der Deutz-Mülheimer Straße gesunken. Im Süden des Nahversorgungszentrums befindet sich inzwischen stattdessen ein großflächiger Lebensmitteldiscounter. Darüber hinaus sind verschiedene der Bevölkerung dienende soziale und kulturelle Einrichtungen (KiTa, Grundschule, Jugendeinrichtung) vorhanden.

Bereits in den Jahren 2008 bis 2014 wurde ein Teil der Gebäude durch die Eigentümerin, die Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH (DEWOG) energetisch modernisiert. Dies betrifft im Wesentlichen den Gebäudebestand im nördlichen Teil des Satzungsgebietes. Mit Beschluss vom 16. Dezember 2014 hatte der Rat der Stadt Köln die Umsetzung des EU-Projektes „GrowSmarter“ im Rahmen des Forschungsprogramms der Europäischen Union „Horizon 2020“ (Rahmenprogramm für Forschung und Innovation der Förderperiode 2014 bis 2020) beschlossen. Als Projektgebiet wurde die Stegerwaldsiedlung ausgewählt. Im Rahmen des Projektes „GrowSmarter“ wurden weitere 16 Gebäude mit einer Wohnfläche von ungefähr 33.500 m² energetisch modernisiert. Im Rahmen der erfolgten energetischen Modernisierung wurden die Kellerdecken und Dachböden sowie die Dächer der Gebäude gedämmt. Bisher nicht gedämmte Häuser wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Zur Wärmeversorgung bezieht die DEWOG Wärme aus elektrisch betriebenen Luftwärmepumpen der RheinEnergie AG mit hohen Nutzungs- und Wirkungsgraden, welchen mit auf den Dächern installierten Photovoltaik-Anlagen in Verbindung mit Stromspeichern versorgt werden. Teilweise wurden die alten Fenster gegen solche mit Dreifachverglasung ausgetauscht. Bei den meisten Gebäuden wurden zudem die Dachgeschosse ausgebaut, so dass sich die Gesamtzahl der Wohnungen und die Wohnfläche in den Gebäuden erhöht haben. Darüber hinaus wurden an den betroffenen Bestandsgebäuden weitere Modernisierungsmaßnahmen, wie z.B. der Einbau von Vorsatzaufzuganlagen und der Anbau von Vorsatzbalkonen durchgeführt. Die vorgenannten Maßnahmen wurden erhaltungsrechtliche geprüft und ein Einvernehmen mit der DEWOG hergestellt. Somit konnte insbesondere ein sozialverträglicher Anstieg der Mieten gewahrt werden.

Über die beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen hinaus konnte in einer im Januar 2022 erfolgten Ortsbegehung durch die Verwaltung nur noch ein sehr geringes Aufwertungspotential festgestellt werden.

Nachfolgend sind darüber hinaus tabellarisch Indikatoren¹ insbesondere hinsichtlich des

¹ Das Aufwertungspotential, das Verdrängungspotential und der Verdrängungsdruck sind von der Kölner Verwaltung wie folgt definiert: Eine Einschätzung des Aufwertungspotentials erfolgt anhand einer Bewertung des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Es wird eine Abschätzung vorgenommen ob

Verdrängungsdruckes sowie des Verdrängungspotentiales dargestellt, um eine erste Einschätzung vornehmen zu können, ob die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz1 Nr. 2 BauGB weiterhin gegeben sind.

Evaluation Soziale Erhaltungssatzung Stegerwaldsiedlung					
Gebietsgröße	17 ha				
Einwohner	3.050				
Haushalte	1.491				
Datenübersicht des Untersuchungsgebiets sowie Vergleichsräume: ausgewählte Indikatoren					
		Stadt Köln	Mülheim Bezirk	Mülheim Stadtteil	Satzungsgebiet
Aufwertungspotential					
Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte		2,87	1,45	2,48	0
Erstverkäufe nach Wohnungsumwandlung je 1.000 Haushalte		0,57	0,46	0,35	0
Verdrängungspotential					
Prozentanteil SGBII- Leistungsberechtigte ²		13,16	19,77	24,2	24,2 ³
Prozentanteil SGBXII-Leistungsberechtigte mit Grundsicherung im Alter ⁴		8,25	8,17	13,1	13,1 ⁵
Prozentanteil Einwohner mit Migrationshintergrund an allen Einwohnern		40,41	44,9	54,88	71,41
Prozentanteil Einpersonenhaushalte an allen Haushalten		50,89	47,06	54,18	47,02
Prozentanteil Haushalte ab vier Personen an allen Haushalten		11,42	12,79	11,21	15,9
Verdrängungsdruck					
Median der Mietpreisangebote unmöblerter Wohnungen (Bestand €/m ²) (Stand 2020)		12,5	11,5	12,9	11,0 ⁶
Wachstumsrate Median der Mietpreisangebote unmöblerter Wohnungen (Bestand 2015 - 2020) in Prozent		21,24	25,82	33,82	9,78 ⁷
Gebietsbeschreibung					
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integrierte Lage im Stadtteil Mülheim, angrenzend an den Stadtteil Deutz ▪ Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbahn) 					

beziehungsweise in welchem Umfang das Potential für eine bauliche Veränderung vorliegt. Zur Ermittlung des Verdrängungspotentials werden insbesondere die Struktur und die soziale Lage der ansässigen Wohnbevölkerung analysiert. Von hohem Verdrängungspotential kann ausgegangen werden, wenn ein großer Anteil der ansässigen Wohnbevölkerung durch (mietpreiswirksame) Aufwertungsmaßnahmen nicht im angestammten Wohngebiet verbleiben kann. Die Dimension Verdrängungsdruck beschreibt die Intensität und Dynamik von Aufwertungs-, Verdrängungs- und Wandlungsprozessen.

² Im Alter 0 bis unter die Altersgrenze zum Renteneintrittsalter an allen Einwohnern mit Hauptwohnung im gleichen Alter

³ Stadtteilwert, da Daten auf Ebene des Satzungsgebietes nicht vorliegen

⁴ an allen Einwohnern mit Hauptwohnung ab der Altersgrenze zum Renteneintrittsalter und älter

⁵ Stadtteilwert, da Daten auf Ebene des Satzungsgebietes nicht vorliegen

⁶ Stand 2018, auf Grund fehlender Inserate keine aktuellen Daten

⁷ Stand 2018, auf Grund fehlender Inserate keine aktuellen Daten

- Gesamtschule, KiTa und das Familien Forum Deutz-Mülheim vorhanden
- Städtebaulich homogene Wohnsiedlung aus den 1950er Jahren in Zeilenbauweise mit großzügigen Grünflächen
- Ca. 90 % des Bestandes im Eigentum der Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH (DEWOG)
- Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen in kurzer Entfernung von der Wohnung nur durch einen Lebensmitteldiscounter, Kiosk, Zahnarzt und Geldautomat gegeben, qualitative Defizite

Planerische Bewertung

Das durch die oben beschriebenen Maßnahmen nunmehr geringe Aufwertungspotential spiegelt sich im Gebiet Stegerwaldsiedlung statistisch v. a. in den Werten der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Einwohner wieder. Im Satzungsgebiet sind in den vergangenen 4 Jahren keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu verzeichnen. Erstverkäufe nach Wohnungsumwandlung je 1.000 Haushalte hat es im gleichen Zeitraum ebenfalls nicht gegeben. Weiteres Aufwertungspotential (nach Ortsbegehung) ist lediglich in Bezug auf das Punkthaus Edith-Stein-Str. 24 erkennbar. In Bezug auf die Entwicklung der Mietpreisangebote ist im betrachteten Zeitraum 2015 – 2020 (Abschluss Projekt GrowSmarter 2015) auf Grundlage der vorliegenden Daten ein in Relation zu den Vergleichsräumen moderater Anstieg des Medians der Mietpreisangebote festzustellen. Für das Jahr 2020 liegen auf Grund fehlender Inserate jedoch keine Daten vor. Abgeleitet von der gesamtstädtischen Entwicklung kann hier ein Anstieg über das Niveau von 2018 hinaus vermutet werden, welcher jedoch auf Grund der oben beschriebenen Vereinbarung mit der DEWOG hinsichtlich eines sozialverträglichen Mietzinses für die innerhalb des Projektes GrowSmarter modernisierten Objekte weiterhin gedämpft ausfallen dürfte.

Nach dem Vergleich der Bevölkerungsstrukturdaten von 1995 und 2020 haben sich Veränderungen in der Struktur feststellen lassen. Diese Veränderungen beruhen vor allem auf dem demografisch bedingten Austausch der Bevölkerung und sind aller Wahrscheinlichkeit nach nicht Folge von Verdrängungen. Dennoch leben im Gebiet der Sozialen Erhaltungssatzung in der Stegerwaldsiedlung heute immer noch Bevölkerungsgruppen, die sich am Wohnungsmarkt schlecht durchsetzen können. Auf Stadtteilebene wohnen vor allem Menschen mit Migrationshintergrund (71,2%), über 65-jährige (9,8%) sowie Empfänger*innen von SGB II (24,20 %) und SGB XII (13,10 %). Für das Satzungsgebiet ist eine Ermittlung aus den bestehenden Daten nicht möglich. Auf Ebene der beiden statistischen Quartiere „St. Urban“ und „Gesamtschule“, in denen das Satzungsgebiet liegt, ist der Anteil an der SGB II bzw. SGB XII Empfänger*innen im Vergleich zu den übergeordneten räumlichen Ebenen deutlich erhöht. Daher ist das Verdrängungspotential der ansässigen Bevölkerung im Satzungsgebiet weiterhin als hoch einzuschätzen.

Weiteres Vorgehen

Die vorliegenden statistischen Daten können nur einen ersten Überblick über die aktuelle Situation geben. Insbesondere hinsichtlich des Verdrängungspotentiales sowie des Verdrängungsdruckes ist zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen eine vertiefende sozialräumliche Analyse durch ein externes Büro erforderlich. Dies muss durch eine erneute Haushaltsbefragung erfolgen, die detaillierte Aufschlüsse über den Modernisierungsstand und

Ausstattung der Wohnungen im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung, sowie über die sozialen und emotionalen Bindungen in der Siedlung, geben kann. Eine Durchführung ist notwendig um eine rechtssichere Beurteilung zum weiteren Umgang mit der Sozialen Erhaltungssatzung Stegerwaldsiedlung geben zu können. Das zu erstellende Gutachten soll somit Aufschluss darüber geben, ob die Anwendungsvoraussetzungen weiterhin bestehen oder die Satzung aufgehoben werden kann.