



Dezernat, Dienststelle  
IX/151/1  
151/1

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	16.03.2023
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	27.04.2023

### Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel Dritter Sachstands-, Erfahrungsbericht

#### 1. Anlass

Am 30.01.2020 ist die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Soziale Erhaltungssatzung) für das Severinsviertel in Kraft getreten. Um die gegenwärtige Struktur des Wohnraumangebots für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu erhalten, unterliegen alle baulichen und Nutzungsänderungen einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt. Außerdem steht der Stadt im Erhaltungsgebiet ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Wohngebäuden zu.

Nachfolgender Bericht schließt an den zweiten Sachstands-/Erfahrungsbericht 0159/2022 vom 09.03.2022 an. Weiterführende Informationen zu Sozialen Erhaltungsgebieten finden sich außerdem auf der Internetseite der Stadt Köln: <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/soziale-erhaltungssatzungen-koeln>. Auf der vorgenannten Internetseite steht seit Dezember 2022 ein Formular zur Verfügung, welches den Grundstückseigentümern\*innen die Beantragung von erhaltungsrechtlichen Genehmigungen ohne erforderlichen Bauantrag erleichtern soll.

#### 2. Bauantragspflichtige Vorgänge

Im Zeitraum 01.02.2020 bis 31.01.2022 sind beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik 26 und im aktuellen Berichtszeitraum 01.02.2022 bis 31.01.2023 folgende 16 Anträge auf bauliche oder Nutzungsänderungen in Verbindung mit einem Bauantrag gemäß Landesbauordnung eingegangen:

Lfd. Nr. im Gesamtverzeichnis	Antragsgegenstand	Erhaltungsrechtliches Prüfergebnis
BA_027	Nutzungsänderung und Ausbau im Spitzboden zu Wohnzwecken	Bauantrag wurde aus anderen baurechtlichen Gründen <b>abgelehnt</b>
BA_028	Nutzungsänderung: Legalisierung der Wohnnutzung von Kellerräumen	Bauantrag wurde aus anderen baurechtlichen Gründen <b>abgelehnt</b>

BA_029	Änderung eines Wohn- und Geschäftshauses durch Anbau einer Balkonanlage vom 1.-3. Obergeschoss	<b>Zustimmung</b> , da Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands
BA_030	Errichtung von Balkonen, Dachgauben, Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken, sowie bauliche Änderungen im Inneren des Gebäudes (Zusammenlegung von sechs auf drei Wohneinheiten im 1.-3. Obergeschoss, Umbau des Dachgeschosses zu einer Maisonette-Wohnung)	<b>Ablehnung</b> wegen Verdrängungswirkung
BA_031	Errichtung von Dachaufbauten und Umbau der Wohnung in Dachgeschoss und Spitzboden	<b>Zustimmung</b> , da neuer Wohnraum geschaffen wird
BA_032	Nutzungsänderung in eine Wohneinheit	<b>Zustimmung</b> , da neuer Wohnraum geschaffen wird
BA_033	Vergrößerung der Dachgaube und Errichtung einer Dachterrasse im Dachgeschoss	Antrag wurde zurückgenommen
BA_034	Änderung eines Wohnhauses: Rückbau Zwischengeschoss und Vereinigung zu einer Wohneinheit (ehem. drei Wohneinheiten)	<b>Ablehnung</b> wegen Verdrängungswirkung
BA_035	Umbau der bisherigen Dachgeschoss-Wohnung mit Ausbau des Spitzbodens zu einer Maisonette-Wohnung, Errichtung einer Dachterrasse im Dachgeschoss	<b>Ablehnung</b> wegen Verdrängungswirkung
BA_036	Umbau des Dachgeschosses zu zwei Maisonette-Wohnungen, Errichtung von zwei Dachterrassen	<b>Zustimmung</b> , da neuer Wohnraum geschaffen wird
BA_037	Nutzungsänderung Gewerbe in einem Wohn- und Geschäftshaus	Keine Belange der Satzung betroffen (Gewerbe)
BA_038	Errichtung eines dreigeschossigen Anbaus mit Dachterrasse und von Balkonen, Nutzungsänderung einer Garage in Wohnraum	Bauantrag wurde aus anderen baurechtlichen Gründen <b>abgelehnt</b>
BA_039	Dachgeschossausbau zur Schaffung einer fünften Wohneinheit (Legalisierung)	<b>Zustimmung</b> , da neuer Wohnraum geschaffen wird

BA_040	Nutzungsänderung in Wohnungen im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss (vorher Büros)	<b>Zustimmung</b> , da neuer Wohnraum geschaffen wird
BA_041	Erweiterung des rückseitigen Balkons im Dachgeschoss (Legalisierung)	<b>Zustimmung</b> (Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands)
BA_042	Zusammenlegung der Wohnungen sieben und acht im Dachgeschoss und Ausbau des Spitzbodens zu Wohnraum (Maisonette-Wohnung)	Antrag wurde zurückgenommen

### 3. Anträge auf erhaltungsrechtliche Zustimmung ohne formellen Bauantrag

Im Zeitraum 01.02.2020 bis 31.01.2022 sind beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik 9 und im aktuellen Berichtszeitraum 01.02.2022 bis 31.01.2023 folgende 2 Anträge auf erhaltungsrechtliche Zustimmung für bauliche oder Nutzungsänderungen ohne einen Bauantrag gemäß Landesbauordnung eingegangen:

Lfd Nr. im Gesamtverzeichnis	Antragsgegenstand	Erhaltungsrechtliches Prüfergebnis
kBA_010	Rückbau des Heizkessels bzw. Einbau einer Fernwärmeübergabestation	In Bearbeitung
kBA_011	Fassadendämmung	Antrag wurde zurückgezogen

### 4. Anfragen und Hinweise zu erhaltungsrechtlichen Themen

Vermeehrt gingen im Berichtszeitraum beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik vor Beantragung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung oder einer Baugenehmigung Anfragen von Grundstückseigentümern\*innen zu beabsichtigten baulichen oder Nutzungsänderungen sowie Grundstücksverkäufen und den damit verbundenen Rechtsfolgen der Sozialen Erhaltungssatzung ein. Ebenso erfolgten zunehmend Hinweise aus der Bevölkerung, von betroffenen Mietern\*innen sowie vom Amt für Wohnungswesen zu insb. bereits in der Umsetzung befindlichen baulichen Änderungen. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 33 solcher Anfragen und Hinweise gezählt.

### 5. Nutzung des Vorkaufsrechts

Neben dem Genehmigungsvorbehalt für bauliche Änderungen steht der Stadt gemäß Baugesetzbuch ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zu. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nur innerhalb einer gesetzlichen Frist von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags möglich.

Nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20) kommt die Ausübung des Vorkaufsrechts seitdem nur noch in den Fällen in Betracht, in denen das Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht entsprechend den Zielen und Zwecken der Sozialen Erhaltungssatzung bebaut ist oder genutzt wird.

Ob und wann der Gesetzgeber an der betreffenden Stelle das Baugesetzbuch dahingehend ändern wird, dass künftig wieder eine Ausübung des Vorkaufsrechts in Betracht kommt, wenn

der begründet Verdacht besteht, dass erhaltungsrechtliche Ziele verletzt werden, ist aktuell nicht bekannt.

Weiterhin prüft die Verwaltung in jedem Einzelfall in einem ämterübergreifend abgestimmten Verfahren, ob beim Verkauf von Grundstücken die Ausübung des Vorkaufsrechts nach den dargestellten Kriterien geboten ist und ob eine Ausübung zugunsten der Stadt oder zugunsten eines Dritten möglich ist. Soll das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, wird den politischen Gremien die Entscheidung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Wenn der Stadt nach Auslegung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Vorkaufsrecht zusteht, haben Käufer\*innen das Recht, die Ausübung des Vorkaufsrechts innerhalb der 3-Monatsfrist abzuwenden, sofern sie sich zur Einhaltung der Ziele und Zwecke der Sozialen Erhaltungssatzung verpflichten.

### **Fallzahlen**

Im Berichtszeitraum 01.02.2022 bis 31.01.2023 wurden der Stadt insgesamt 12 Verkaufsfälle angezeigt und geprüft. In keinem der 12 geprüften Fälle bestand die Notwendigkeit, das Vorkaufsrecht auszuüben.

### **6. Ausblick**

Es ist vorgesehen, weiterhin 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. Haack**