

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss der Bezirksvertretung Innenstadt vom 11.07.2013
"Erlass sozialer Erhaltungssatzungen"****Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	26.09.2013

Beschluss:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Beschluss der BV Innenstadt zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen zur Kenntnis (Anlage 1).
2. Er beauftragt die Verwaltung, im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen einen konkreten Vorschlag für den gezielten Einsatz des § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB („soziale Erhaltungssatzung“; auch: „Milieuschutzsatzung“) inklusive eines transparenten Verfahrens zur Identifikation und ggf. Priorisierung von Quartieren, in denen dieses Instrument einzusetzen ist, vorzulegen. Hierbei sind die vorhandenen Erfahrungen, die in anderen deutschen Großstädten mit sozialen Erhaltungssatzungen vorliegen, zu berücksichtigen sowie die sachlichen und personellen Voraussetzungen bzw. Konsequenzen, die mit dem Einsatz dieses Instrumentes verbunden sind, aufzuzeigen.

Alternative: Die Stadt Köln verzichtet auf den gezielten Einsatz des Instrumentes „soziale Erhaltungssatzung“ gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Wohnquartieren, die von starkem Aufwertungsdruck und überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen betroffen sind.

Haushaltsmäßige Auswirkungen☒ **Nein**

☐ **Ja, investiv** Investitionsauszahlungen _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse ☐ Nein ☐ Ja _____ %

☐ **Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse ☐ Nein ☐ Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. _____ €
 c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge _____ €
 b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung:

In zahlreichen wachsenden Großstädten Deutschlands, so auch in Köln, sind in den vergangenen Jahren aufgrund von zum Teil deutlichen Zuwanderungsgewinnen sowie einer kontinuierlich wachsenden Nachfrage einkommensstarker Bevölkerungsgruppen nach innenstädtischen und innenstadtnahen Wohnlagen (Reurbanisierung) zum Teil deutliche Aufwertungsaktivitäten im Bestand sowie beim Neubau von Wohnraum zu beobachten. Diese gehen einher mit zum Teil erheblichen Steigerungen von Mieten bzw. der Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum. Damit besteht die Gefahr, dass in einem verstärkten Maße einkommensschwächere von einkommensstärkeren Haushalten „verdrängt“ werden, d. h. im Wettbewerb um das knappe Gut Wohnung unterliegen und damit eine ausgewogene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht mehr gegeben ist (Gentrifizierung).

In Köln lässt sich diese Entwicklung aktuell in einigen Wohnquartieren der Innenstadt sowie in einigen linksrheinischen Wohnquartieren des ersten Vorortgürtels um die Innenstadt vermuten, ohne dass jedoch hierüber entsprechende Untersuchungen vorliegen.

Die Bezirksvertretung Innenstadt hat vor diesem Hintergrund am 11.07.2013 unter TOP 6.2 einen Antrag der SPD-Fraktion (AN/0858/2013) einstimmig wie folgt geändert beschlossen:

„Der Stadtentwicklungsausschuss möge beschließen:

Mit der Zielsetzung, das bisher in Köln nicht genutzte Instrument der sozialen Erhaltungssatzung (Paragraph 172 Baugesetzbuch) zukünftig anzuwenden, wird die Verwaltung aufgefordert, bis zur ersten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses im Jahr 2014

- darzustellen, welche Erfahrungen in deutschen Großstädten mit sozialen Erhaltungssatzungen gemacht wurden,*
- aufzuzeigen, welche sachlichen und personellen Voraussetzungen in der Verwaltung zu schaffen sind, damit Erhaltungssatzungen beschlossen werden können,*
- zu skizzieren, wie Erhaltungssatzungen realisiert werden können, beispielsweise für das Eigelstein-, Rathenau-, Mauritius-, Griechenmarkt- und Georgs-Viertel.“*

In eine vergleichbare Richtung zielt der Antrag der Fraktion Die Linke vom 27.06.2013 (AN/0856/2013), der am 12.09.2013 vom Stadtentwicklungsausschuss zurückgestellt wurde.

Die Verwaltung möge die bisherigen Erfahrungen mit dem Instrument der sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) nach §172 BauGB darstellen. [...]

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept für den Erlass sozialer Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzung) nach § 172 BauGB zu erstellen. [...]"

Zu dem selben Thema liegt des Weiteren eine Anfrage der CDU-Fraktion „Luxussanierungen und Milieuschutz“ in Köln (AN/0617/2013) sowie die Beantwortung der Verwaltung (3033/2013) vor.

Instrument: Soziale Erhaltungssatzung / Milieuschutzsatzung im BauGB

Die sogenannte soziale Erhaltungssatzung (auch: Milieuschutzsatzung) ist gesetzlich geregelt in § 172 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient sowie in bestimmten Zusammenhängen von Wohneigentum (vgl. § 172 Abs. 4 BauGB).

In Köln kam dieses Instrument bislang einmal für das Hauptgebiet der Stegerwaldsiedlung in Köln – Mülheim auf Beschluss des Rates vom 30.05.1996 zum Einsatz.

Einbettung des Instruments in das Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Rahmen von Quartiersentwicklungskonzepten

Aktuell erarbeitet die Verwaltung ein Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen), dessen Einbringung in die Politische Beratung für November 2013 vorgesehen ist. Als eine Maßnahme dieses StEK Wohnen wird die gezielte Prüfung des Einsatzes und im Bedarfsfall die vermehrte Nutzung des Instrumentes der sozialen Erhaltungssatzung im Rahmen von Quartiersentwicklungen vorgeschlagen werden. Der mögliche Beschluss sozialer Erhaltungssatzungen ist im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen zu sehen, die auf den Neubau und den Erhalt mietpreisgünstiger Wohnungen abzielen und den sozialen Ausgleich in der Stadt gewährleisten sollen. Erst durch die Einbettung in ein solches Maßnahmenbündel kann das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung nach Ansicht der Verwaltung tatsächlich eine volle Wirkung entfalten.

Sollte der Rat die Verwaltung in diesem Rahmen beauftragen, das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung vermehrt zu nutzen, würde die Verwaltung als nächsten Handlungsschritt systematisch Stadtteile identifizieren, in denen Aufwertungspotenzial, Verdrängungspotenzial oder Verdrängungsdruck vorhanden und wo zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, die rechtssicher bestimmbar sein muss, gemäß § 172 (Abs. 1) Nr. 2 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden sollten. Diese Untersuchung soll Bestandteil einer geplanten umfassenderen Untersuchung zur Identifizierung von Quartieren mit besonderem Entwicklungs- und Hilfebedarf sein.

Da die rechtliche Absicherung des Instrumentes der sozialen Erhaltungssatzung insbesondere für dominierende heterogene Stadtquartiere erhebliche Anstrengungen voraussetzt, sollte dagegen von einer Vorab-Festlegung einzelner Gebiete abgesehen werden. Ohne die im StEK Wohnen vorgeschlagene Methodik kann nicht gewährleistet werden, dass wirklich die Gebiete mit dem höchsten Handlungsbedarf an Hand belastbarer Gebietsindikatoren ausgewählt werden.

Die Verwaltung wertet, dem Beschluss der BV Innenstadt sowie dem Antrag der Fraktion Die Linke entsprechend, bereits jetzt die neueren Erfahrungen der Kommunen, die das Instrument intensiv anwenden, aus und berücksichtigt diese bei einer weiteren Behandlung des Instrumentes in Köln.

Begründung der Dringlichkeit.

Die Beschlussvorlage steht in direktem inhaltlichen Zusammenhang mit dem o. g. Antrag der Fraktion Die Linke (AN 0856/2013) und der Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion (3033/2013), die bereits für die Tagesordnung der Sitzung vom 26.09.2013 vorgesehen sind, und muss daher zwingend zusammen mit diesen beraten werden.