

Eingang beim Amt des Oberbürgermeisters: 15.07.2015

AN/1073/2015

Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Stadtentwicklungsausschuss	03.09.2015

Soziale Erhaltungssatzung / Milieuschutzsatzung – Stand der Umsetzung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Roters,
sehr geehrte Frau Ausschussvorsitzende Gordes,

die Fraktion DIE LINKE, bittet Sie, folgende Anfrage auf die Tagesordnung der kommenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zu nehmen:

In seiner Sitzung am 26.09.2013 beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss mit breiter Mehrheit die Verwaltung mit der Vorbereitung von sozialen Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen). Der Ausschuss beschloss damit, dieses Instrument gegen Luxussanierungen, die damit einhergehende Verdrängung von Mietern und die soziale Entmischung von Stadtvierteln in Köln einzusetzen.

Die Verwaltung wurde dabei beauftragt, ein transparentes Verfahren „zur Identifikation und ggf. Priorisierung von Quartieren, in denen dieses Instrument einzusetzen ist, vorzulegen“. Die „sachlichen und personellen Voraussetzungen bzw. Konsequenzen, die mit dem Einsatz dieses Instrumentes verbunden sind“, sollten aufgezeigt werden.

Am 11.02.2014 verabschiedete der Rat mit großer Mehrheit das Stadtentwicklungskonzept Wohnen. In diesem wurde, dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses entsprechend, festgelegt, in Köln verstärkt Soziale Erhaltungssatzungen einzusetzen.

Das Instrument der Sozialen Erhaltungssatzung wurde weiter gestärkt durch eine Verordnung des Landesministers für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 17.03.2015

(Umwandlungsverordnung – UmwandVO). Laut dieser Verordnung ist in Gebieten, in denen eine Erhaltungssatzung gilt, die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nur noch mit der Genehmigung durch die Kommune zulässig.

Aktuelle, größere stadtentwicklungspolitische Projekte, wie die Parkstadt Süd, die Umgestaltung des Deutzer Hafens und die Entwicklung des Mülheimer Südens bergen in sich die Gefahr, dass umliegende Wohnquartiere von Aufwertungstendenzen und Mieterverdrängung erfasst werden. Auch in diesem Zusammenhang ist eine baldige Umsetzung der Beschlüsse von StEA und Rat dringend zu wünschen.

Hierzu hat die Fraktion DIE LINKE die folgenden Fragen:

1. Wie ist der aktuelle Stand der Umsetzung des genannten Beschlusses? Insbesondere:
 - a. Hat die Verwaltung einen Katalog von Kriterien zur Identifizierung von Quartieren erarbeitet, die von Luxussanierungen und Mieterverdrängung bedroht sind, und wie ist dieser gestaltet?
 - b. Welche Datenerhebungen sieht die Verwaltung als notwendig an, um den Erlass sozialer Erhaltungssatzungen vorzubereiten und wie weit ist diese Datenerhebung fortgeschritten?
 - c. Hat die Verwaltung bereits Quartiere identifizieren und priorisieren können, in denen das Instrument der Sozialen Erhaltungssatzung einzusetzen ist, und um welche Quartiere handelt es sich dabei?
 - d. Wann wird die Verwaltung den zuständigen Gremien die ersten Beschlussvorlagen für den Erlass sozialer Erhaltungssatzungen vorlegen?

2. Wie schätzt die Verwaltung die sachlichen und personellen Voraussetzungen bzw. Konsequenzen ein, die mit dem Einsatz des Instrumentes Soziale Erhaltungssatzung verbunden sind – auch im Vergleich mit anderen Städten, die das Instrument bereits einsetzen wie München, Berlin und Hamburg?

Ein wichtiges Mittel zur Durchsetzung der Ziele einer Sozialen Erhaltungssatzung ist das Vorkaufsrecht der Kommune in Gebieten, in denen eine Erhaltungssatzung erlassen wurde. Bereits die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes (zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert) kann Eigentümer dazu bewegen, Auflagen zu akzeptieren, um mit einer Abwendungserklärung die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts zu vermeiden.

3. Wie sind die Pläne der Verwaltung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes und in welcher Höhe sollte ein Etat bereitgestellt werden, um das Vorkaufsrecht auszuüben bzw. zu einer realistischen Möglichkeit – denn nur als solche kann sie Eigentümer beeindrucken – zu machen?

4. Plant die Verwaltung die Soziale Erhaltungssatzung auch im Vorgriff auf erwartbare Entwicklungen in der Umgebung größerer städtebaulicher Projekte (Parkstadt Süd, Deutzer Hafen, Mülheim Süd) anzuwenden und in welcher Weise soll dies geschehen?

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
Michael Weisenstein
Fraktionsgeschäftsführer
DIE LINKE