

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff**

**Einsatz des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung
Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)
Hier: Beschluss über die Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch für das Severinsviertel in der Kölner Innenstadt**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	10.10.2019
Liegenschaftsausschuss	29.10.2019
Ausschuss Soziales und Senioren	31.10.2019
Stadtentwicklungsausschuss	31.10.2019
Finanzausschuss	04.11.2019
Rat	07.11.2019

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln beschließt für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet Severinsviertel in der Kölner Innenstadt die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Das von der Sozialen Erhaltungssatzung betroffene Gebiet ist in Anlage 1 nach Flurstücken abgegrenzt und in einem Übersichtsplan dargestellt. Der Satzungsbeschluss umfasst die Flurstücke innerhalb des in der Anlage 1 beigefügten Übersichtsplans gestrichelt gekennzeichneten Fläche. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>2025: ca. 30.000</u> €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Finanzierung

Die erforderlichen Sachaufwendungen für die Gutachterkosten werden im HPL 2025, im Teilergebnisplan 0902 – Stadtentwicklung, bei der Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, in Höhe von 30.000 € berücksichtigt.

Begründung**Das Instrument Soziale Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch**

Der § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Soziale Erhaltungssatzungen zu beschließen. Mit diesem städtebaulichen Instrument ist es unter anderem möglich, Einfluss auf die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestandes, der Wohnungsgrößen, der Eigentumsformen und Nutzungen der Wohnungen als wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohnerstruktur zu nehmen. In solchen per Satzung festgelegten Gebieten können Aufwertungsprozesse sozial verträglicher und behutsamer gesteuert werden, um so die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen. Grundsätzlich sind Mietpreissteigerungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung zwar weiterhin möglich, das städtebauliche Instrument dient daher nicht dem individuellen Mieterschutz. In Gebieten mit einer Satzung stehen aber Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt. Dazu gehören auch Maßnahmen, die nach der Bauordnung NRW genehmigungsfrei wären.

Ebenso unter Genehmigungsvorbehalt steht dann die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (entsprechend der Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung – UmwandVO). Es ist jedoch zu bemerken, dass die Umwandlungsverordnung am 27.03.2020 außer Kraft treten wird. Wird diese nicht erneut vom Land NRW beschlossen, kann dieser wichtige Baustein in Sozialen Erhaltungsge-

bieten nicht mehr wirken. Hier ist eine Abstimmung mit der Landespolitik erforderlich (vgl. Ratsbeschluss vom 11.07.2017, Ds. Nr. AN/1067/2017).

Zur Verhinderung spekulativer Grundstücksverkäufe und zur Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung kann im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung zudem das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) ausgeübt werden.

Im Rahmen der von der Verwaltung durchgeführten stadtweiten Voruntersuchung zur Identifikation von Verdachtsgebieten wurde 2015 das Severinsviertel identifiziert (vgl. Ds. Nr. 2803/2015). Mit Beschluss vom 17.11.2016 (Ds. Nr. AN/1902/2016) hat der Rat die Verwaltung beauftragt, für das Verdachtsgebiet Severinsviertel eine Soziale Erhaltungssatzung vorzubereiten. In seiner Sitzung am 09.02.2017 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Severinsviertel gefasst (Ds. Nr. 4320/2016). Im Anschluss an diesen Beschluss wurde durch ein externes Büro eine vertiefte sozialräumliche Untersuchung im Gebiet durchgeführt.

Die Gemeinde hat konkret zu bestimmen, wie sich die Wohnbevölkerung im Gebiet zusammensetzt, die sie vor unerwünschten Änderungen schützen will. Die unerwünschte Veränderung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung muss negative städtebauliche Folgen befürchten lassen. Im Rahmen der vertieften sozialräumlichen Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Severinsviertel wurde dieser Nachweis erbracht (vgl. Anlage 2). Mit der Durchführung dieser wurde die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH aus Berlin beauftragt. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungssatzung im untersuchten Gebiet Severinsviertel vorliegen. Diese sind: bestehendes Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefahr sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen. Es besteht daher ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebotes, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen über die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung hinaus, der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Zweckentfremdung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum.

Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung sind in Anlage 2 dargestellt.

Genehmigungsverfahren

Ob die Voraussetzungen für die Erhaltungswürdigkeit im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, ist erst im Rahmen der Entscheidung über den jeweiligen Antrag zu prüfen. Die Erhaltungssatzung hat somit einen zweistufigen Ablauf. Anders als ein Bebauungsplan trifft die Erhaltungssatzung selbst noch keine rechtsverbindliche Nutzungsregelung für das einzelne Grundstück. Mit der Festsetzung der Satzung für einen bestimmten räumlichen Geltungsbereich (Stufe 1) wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes begründet, eine konkrete Verbindlichkeit für Vorhaben ergibt sich daraus jedoch noch nicht. Dies bedeutet, dass genehmigungspflichtige Vorhaben grundsätzlich genehmigt werden können, jedoch bei der Antragstellung einer konkreten Prüfung unterzogen werden, um die von ihnen ausgehende Gefährdung für das Erhaltungsziel zu bestimmen (Stufe 2). Die Frage, ob ein bestimmtes Vorhaben gegen die Erhaltungsziele verstößt, entscheidet sich erst im Einzelfall bei der Entscheidung über den Antrag auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Entscheidend sind vor allem die Auswirkungen auf die Struktur des Wohnungsbestandes (zum Beispiel Größe der Wohnungen, Anzahl der Räume), die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums, die Miethöhe und die aus dem Vorhaben abgeleitete mögliche Vorbildwirkung. Empfehlungen für den Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel wurden vom Gutachterbüro im Rahmen der vertieften sozialräumlichen Untersuchung ausgearbeitet (vgl. Anlage 2, Seite 85 ff).

Ausblick

In ca. fünf Jahren ist zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die Soziale Erhaltungssatzung im Severinsviertel noch vorliegen. Dies wird im Rahmen einer Nachuntersuchung erfolgen. Die erforderlichen Mittel hierfür werden auf rund 30.000 € kalkuliert und über den Teilergebnisplan 0902 - Stadtentwicklung finanziert. Diese Untersuchung dient unter anderem zur Beantwortung der Fragen:

- Haben sich Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung ergeben und rechtfertigen diese den Fortbestand der Erhaltungssatzung?
- Auf welche Maßnahmen konnte eingewirkt werden? (Vorgangstyp und Ergebnis)
- Wie wirkt sich die Anwendung der Umwandlungsverordnung aus? (Vorgangstypen und Ergebnis)
- Sind Anpassungen an dem Gebietszuschnitt erforderlich?

Darüber hinaus ist vorgesehen, im Rahmen einer Mitteilung jährlich über die Anwendung der Satzung zu informieren. Dies entspricht ebenfalls dem Ratsbeschluss vom 17.11.2016 (Ds. Nr. AN/1902/2016).

Anlagen

1. Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet Severinsviertel in der Kölner Innenstadt
2. Endbericht der vertieften sozialräumlichen Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Severinsviertel