

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2021

Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel Nachfragen zum Ersten Sachstands- /Erfahrungsbericht (0615/2021)

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 11.03.2021 wurden folgende Nachfragen gestellt, zu denen eine schriftliche Beantwortung zugesagt wurde:

1. Herr Hartung fragt bezüglich der in der Mitteilung erwähnten Informationsveranstaltung, ob der Verwaltung bekannt sei, dass die entsprechende Einladung in vielen Haushalten im Severinsviertel nicht angekommen ist. Sollte dies der Fall sein, möchte er wissen, woran dies gelegen habe und wie sichergestellt werden könne, dass dies künftig nicht mehr passiere.

Beantwortung:

Der Verwaltung ist bekannt, dass die Einladungsflyer zur Informationsveranstaltung am 9.11.2020 in einigen Haushalten nicht angekommen sind. Die Verteilung erfolgte über einen externen Dienstleister. Nachdem es zu entsprechenden Rückmeldungen kam, hat der Dienstleister die Verteilung geprüft und an den gemeldeten Adressen und Straßen Einladungs-Flyer nachverteilt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass nicht alle Haushalte erreicht wurden. Dies liegt darin begründet, dass viele Briefkästen im Severinsviertel im Gebäudeinneren angebracht sind und der Zugang nicht überall möglich war.

Um möglichst viele Personen zu erreichen, wurde die Veranstaltung neben der Postwurfsendung über eine Pressemeldung sowie über Twitter und Facebook bekannt gegeben. Zudem ist die Veranstaltung im Veranstaltungskalender der Stadt Köln hinterlegt worden. Dies entspricht der üblichen Vorgehensweise der Öffentlichkeitsarbeit zu Veranstaltungen unter Nutzung aller zur Verfügung stehenden Kommunikationskanäle.

2. RM Weisenstein weist auf insgesamt 15 Verkäufe in dem Satzungsgebiet hin. Er möchte wissen, was unter der in der Mitteilung erwähnten Aussage, die Verkäufe seien unproblematisch gewesen genau zu verstehen sei.

Beantwortung:

Die Stadt darf das Vorkaufsrecht nur ausüben, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dies ist stets der Fall, wenn eine Vertragspartei Maßnahmen plant, die den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung zuwiderlaufen und ihre Verwirklichung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden. Bei der beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts muss die begründete Annahme bestehen, dass das Ziel der Erhaltungssatzung durch den Kauf und den mit ihm verbundenen Zweck beeinträchtigt ist. Das Ziel der Sozialen Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der Wohnungsstruktur.

In den bisherigen Verkaufsfällen ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Anhaltspunkte, dass Käufer eigentumsrechtliche oder bauliche Maßnahmen durchführen möchten, die zu

einer Veränderung der Wohnungsstruktur führen. Eine Gefährdung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung konnte daher nicht belegt werden.

3. Frau Tillessen macht darauf aufmerksam, dass in der Mitteilung bauliche und Nutzungsänderungen aufgeführt seien. Als Hauptantragsgrund wurde die Aufstockung von Dachgeschossen angegeben. Dies höre sich für sie nach Schaffung von Wohnraum an. Nach ihrer Auffassung könne es nicht Ziel der Erhaltungssatzung sein den Bau von Wohnraum zu verhindern.

Beantwortung:

Die Schaffung von neuem Wohnraum wird grundsätzlich begrüßt. In dicht bebauten Gebieten, wie dem Severinsviertel, ist die Schaffung von neuem Wohnraum in Bestandsgebäuden häufig nur durch die Aufstockung von Dachgeschossen möglich. Die Soziale Erhaltungssatzung findet hier nur Anwendung, wenn durch neu geschaffenen Wohnraum bestehende Wohnungen verändert werden sollen. Dies ist häufig der Fall, wenn bestehende Wohnungen durch Aufstockung des Dachgeschosses zu größeren Maisonette-Wohnungen umgebaut werden sollen.

Die Erhaltung der Wohnungsstruktur in ihrer Mischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Lagekriterien ist Grundvoraussetzung für den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Wohnungsstruktur ist daher im Hinblick auf Bestand, Größe und Ausstattung zu erhalten. Insbesondere die Zusammenlegung von Wohnungen kann dazu führen, dass Wohnungen in großer Zahl verloren gehen.

Auch die Zusammenlegung von Wohnungen im Bestand mit neu geschaffenen Wohnungen im Dachgeschoss fällt unter diese Regelung, da hierdurch ebenfalls die Wohnungsgrößenstruktur im Gebiet und damit die Passgenauigkeit zur vorhandenen Bevölkerungsstruktur generell verändert wird.

Gez. Greitemann