Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin

Vorlagen-Nummer 28.11.2022
4026/2022

Dezernat, Dienststelle
IX/15

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bauausschuss	28.11.2022

Beantwortung einer Anfrage der FDP Fraktion gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates vom 10.11.2022, AN/1986/2022, Anpassung der sozialen Erhaltungssatzungen

Die FDP Fraktion fragt die Verwaltung:

1. Welche Initiativen plant die Stadt Köln zur Erleichterung der Genehmigungsverfahren von baulichen Maßnahmen mit dem Ziel, Energie einzusparen und / oder die Energieversorgung auf nachhaltigere Maßnahmen umzustellen, um Eigentümern mehr Handlungsfreiheiten in Zeiten der Energiekrise zu ermöglichen?

Antwort der Verwaltung:

Das digitale Baugenehmigungsverfahren für Wohnungsbauanträge wurde kürzlich beim Bauaufsichtsamt gestartet. Im Bauaufsichtsamt werden Bauanträge auf Wohnungsbau ab sofort digital angenommen und bearbeitet. Köln startet damit als zweitgrößte Bauaufsichtsbehörde Deutschlands und als erste Großstadt in Nordrhein-Westfalen ein volldigitales Baugenehmigungsverfahren unter Einbindung des landesweiten Bauportal.NRW. Dies stellt grundsätzlich eine Beschleunigung des Genehmigungsprozess dar, vgl. Pressmitteilung vom 16.11.2022, https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/digitales-baugenehmigungsverfahren-fuer-wohnungsbauantraege.

Zudem hat die Verwaltung kürzlich die Ratsvorlage „Strategie klimaneutrales Köln“, Vorlagen-Nr. 2547/2022, den Gremien zur politischen Beratung vorgelegt. Sofern die Politik den Empfehlungen der Verwaltung folgt wird die Verwaltung beauftragt aus den gutachterlichen Empfehlungen und den vorgeschlagenen Instrumenten konkretisierende Maßnahmenpakete für einen Aktionsplan abzuleiten.

Bezogen auf das städtebauliche Instrument der Sozialen Erhaltungssatzung wird derzeit ein erhaltungsrechtliches Antragsformular für bauliche Maßnahmen konzipiert. Dies hat zum Ziel, Maßnahmen die gemäß Landesbauordnung NRW verfahrensfrei sind, jedoch erhaltungsrechtliche nach dem BauGB zu prüfen sind, bürger*innenfreundlich und serviceorientiert bearbeiten zu können. Hierdurch soll das Genehmigungsverfahren zusätzlich beschleunigt werden. Sofern die energetischen Maßnahmen Bestandteil eines Baugenehmigungsverfahrens sind, wird das zuständige Amt für Stadtentwicklung und Statistik parallel vom Bauaufsichtsamt beteiligt, sodass keine zusätzlichen zeitlichen Verzögerungen im Baugenehmigungsprozess auftreten.

2. Inwieweit plant die Stadt Köln, die sozialen Erhaltungssatzungen anzupassen, damit Baumaßnahmen zum effizienteren Energiemanagement ohne Genehmigungsverfahren erlaubt sind?

Antwort der Verwaltung:

Das städtebauliche Instrument der Sozialen Erhaltungssatzung ist im Baugesetzbuch verankert, § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Mit dem Beschluss von Satzungen bzw. der Aufstellung von Satzungen unterliegen bauliche Maßnahmen (Rückbau, Änderungen, Nutzungsänderungen) grundsätzlich der Genehmigungspflicht durch die Stadt. Hierunter fallen auch energetische Maßnahmen. Die Stadt hat somit die Pflicht vorgesehene Maßnahmen auch erhaltungsrechtlich zu prüfen.

Ob die Voraussetzungen für ein konkretes Vorhaben gegeben sind, ist erst im Rahmen der Entscheidung über den jeweiligen Antrag zu prüfen. Die Erhaltungssatzung hat somit einen zweistufigen Ablauf. 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. Die Frage, ob ein bestimmtes Vorhaben gegen die Erhaltungsziele verstößt, entscheidet sich erst im Einzelfall bei der Antragstellung und anschließender konkreter Prüfung (Stufe 2).

Grundsätzlich wird eine erhaltungsrechtliche Genehmigung erteilt, wenn diese der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 dient, gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB, dient. Dazu gehören zum Beispiel der Tausch von alten Heizkesseln, die Dämmung von Heizungsrohren, die Dämmung der obersten Geschossdecke sowie die Dämmung der Kellerdecke. Im Rahmen der Einzelfallprüfung im Genehmigungsprozess sind energetische Sanierungen, die über die Mindestanforderungen hinausgehen möglich, wenn diese nicht die Erhaltungsziele gefährden, d. h. die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Dies ist z. B. möglich bei Freiwilligkeit der Sanierung ohne Umlage auf die Miete, Kosteneinsparungen oder Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten.

Reine Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen können weiterhin genehmigungsfrei durchgeführt werden.

Gez. Haack