

# Gemeinsamer Antrag Erhaltungssatzung 180517der BV Innenstadt

## **Jetzt Verdrängungsprozesse stoppen: Soziale Erhaltungssatzungen für innenstädtische Stadtviertel**

1. Die Bezirksvertretung Innenstadt bedankt sich bei der Bürgergemeinschaft Rathenauplatz e.V. für die Eingabe und unterstützt die Anregungen zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung für das Rathenauviertel.

Die Bezirksvertretung Innenstadt beauftragt die Verwaltung mit der Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet um den Rathenauplatz. Eine entsprechende Vorlage ist den entsprechenden politischen Gremien vorzulegen.

2. Die Bezirksvertretung Innenstadt beauftragt die Verwaltung, Parameter, die als Indikatoren für Verdrängungseffekte (Verdrängungspotenzial und Verdrängungsdruck) herangezogen werden, für die einzelnen Stadtbezirke zu spezifizieren und an deren jeweilige Sozialstruktur anzupassen.

3. Mit Hilfe solcher für die Stadtbezirke angepasster Untersuchungsparameter sollen neben dem **Rathenauviertel** weitere innenstädtische Viertel verstärkt und zeitnah in den Blick genommen werden. Dazu zählen Deutz, das Pantaleonsviertel, Stadtgartenviertel, Eigelsteinviertel, Georgsviertel, Griechenmarktviertel und das Mauritiusviertel.

3. Die Bezirksvertretung Innenstadt fordert den Rat der Stadt Köln auf, sie im Schutz der innenstädtischen Viertel zu unterstützen und durch die entsprechende politische Beschlussfassung die personellen und finanziellen Ressourcen bereitzustellen, die für die zeitnahe Einrichtung weiterer Sozialer Erhaltungssatzungen erforderlich sind.

## **Begründung**

1. Für Verdrängungsprozesse in innenstädtischen Vierteln gibt es deutliche Hinweise, wie einschlägige soziologische Untersuchungen beispielsweise zu Deutz belegen. Diese Untersuchungsergebnisse decken mit der Wahrnehmung der Menschen, die in solchen betroffenen Vierteln leben und sich bewegen.

So können Bürgerinitiativen und Stadtteilkonferenzen an vielen Stellen nachvollziehen, wo Menschen aufgrund angekündigter Sanierungen ihre Wohnungen verlassen müssen, wo ihnen möglicherweise sogar Abstandszahlen angeboten werden, wo Wohnungen aufwendig saniert und dann als teure Eigentumswohnungen verkauft werden.

Aus diesem Grund hatte die Bezirksvertretung Innenstadt bereits am 11.07.2013 einstimmig die Verwaltung aufgefordert darzulegen, wie Erhaltungssatzungen etwa für das

Eigelstein-, Rathenau-, Mauritius-, Griechenmarkt- und Georgsviertel realisiert werden können (AN/0858/2013).

2. Nach Mitteilung der Verwaltung vom 15.03.2018 (0763/2018) bereitet sie derzeit eine Soziale Erhaltungssatzung für das Severinsviertel vor, dessen Aufstellungsbeschluss für dieses Gebiet am 09.02.2017 gefasst wurde. Der Einsatz des städtebaulichen Instrumentes diene auch der Sammlung von Erfahrungen zum personellen Aufwand des Verfahrens.

Ebenfalls teilt die Verwaltung mit, dass weitere Soziale Erhaltungssatzungen derzeit nicht vorbereitet würden, da erst Erfahrungen aus der Bearbeitung des Severinsviertels gesammelt werden sollen und vorgesehen sei, zunächst die bestehende Soziale Erhaltungssatzung Stegerwald-Siedlung zu evaluieren.

Mit anderen Worten: *Die Verwaltung beabsichtigt erst, weitere Viertel verstärkt in den Blick zu nehmen, wenn erste Erfahrungen mit dem Severinsviertel vorliegen. Ein solches schrittweises Vorgehen bedeutet aber, dass in anderen Quartieren die Verdrängungsprozesse mitunter weiter fortschreiten. Ehe für diese Viertel dann eine Erhaltungssatzung in Erwägung gezogen wird, kann es für sie schon zu spät sein.*

3. Ferner teilt die Verwaltung mit, dass die Methodik der Voruntersuchung zur Identifikation von Verdachtsgebieten zum Erlass Sozialer Erhaltungssatzungen von der Verwaltung weiterentwickelt wurde. Aufgrund dieser Weiterentwicklung und der hierfür z. T. noch laufenden Datenprüfungen und Datenaufbereitungen sowie der angestrebten Datenvergleichbarkeit sei eine Darstellung der Voruntersuchung nach der Sommerpause vorgesehen. Bestandteil dieser soll zudem ein Verfahrensvorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen sein (0763/2018).

Schon jetzt ist aber abzusehen, dass auf der Grundlage der von der Verwaltung herangezogenen *Parameter für die Identifizierung von Verdachtsgebieten* (vgl. das sogenannte „*Indikatorenset zur Identifizierung von Verdachtsgebieten zum Einsatz Sozialer Erhaltungssatzungen*“) kaum weitere Viertel in der Innenstadt zukünftig unter den Schutz einer Sozialen Erhaltungssatzung fallen werden.

- Betrachtet man beispielsweise Veränderungen im Anteil der Haushalte ab 4 Personen, so ist zu berücksichtigen, dass die Innenstadt mit deutlichem Abstand der Stadtbezirk mit dem höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten ist (67,2 %). In keinem Stadtbezirk gibt es so viele Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Entsprechend werden Veränderungen im Bereich der Haushalte ab 4 Personen eine eher untergeordnete Rolle spielen.
- Nimmt man Veränderungen der Einwohner\*innen unter 18 Jahren in den Blick, ist in Rechnung zu stellen, dass in keinem Stadtbezirk der Anteil der Haushalte mit Kindern geringer ausfällt als in der Innenstadt (9,7 %). In ähnlicher Weise ist der Anteil der Personen über 60 Jahren im stadtweiten Vergleich eher gering.
- Der Stadtbezirk Innenstadt gehört zu den Stadtbezirken mit eher kleinen Bevölkerungsgruppen von SGB II- und SGB XII-Empfängern.

- Nur im Stadtbezirk Lindenthal gibt es eine geringere Quote wohnungsgeldbewilligter Haushalte (8,4 %) als der Innenstadt (11,3 %). Und nirgends gibt es weniger wohnungsgeldbewilligte Wohnfläche als in der Innenstadt.
- Aber: Kein Stadtbezirk musste seit 2000 einen so deutlichen Rückgang an geförderten Mietwohnungen verzeichnen wie die Innenstadt: 4.337 geförderte Wohnungen im Jahr 2000 stehen 1.904 geförderte Wohnungen im Jahr 2016 gegenüber (das entspricht 43,9 % im Vergleich zum Bestand im Jahr 2000) .

(vgl. Statistisches Jahrbuch 2017)

Diese Beispiele machen deutlich: Zur Identifizierung von Verdachtsgebieten bedarf es dringend Indikatoren, die der spezifischen Sozialstruktur der einzelnen Stadtbezirke und Stadtteile gerecht werden. Auch in Stadtbezirken mit einem geringeren Anteil an SGB II- und SGB XII-Empfängern oder Wohnungsberechtigten kann es zu Verdrängungsprozessen kommen – nur bewegen sie sich die Veränderungsprozesse auf einem anderen Niveau. Die Methodik zur Identifikation von Verdachtsgebieten zum Erlass Sozialer Erhaltungssatzungen muss entsprechend überprüft und angepasst werden.

4. Wo sich Menschen ihre angestammten Viertel nicht mehr leisten können, wo sich Vielfalt unserer innenstädtischen Viertel in eine soziale Monokultur wandelt, kann dies den sozialen Zusammenhalt und Frieden gefährden. Die Bezirksvertretung Innenstadt setzt sich deshalb mit Nachdruck dafür ein, die Lebenskultur in den Kölner Veedeln zu bewahren und die gewachsenen Milieus zu schützen. Dazu muss der Milieuschutz mithilfe von Sozialen Erhaltungssatzungen ausgeweitet werden.

Die Bezirksvertretung Innenstadt will Milieuschutzsatzungen für weitere innenstädtische Viertel, damit Menschen nicht wegen steigender Mieten ihre Wohnungen verlassen müssen. Die Innenstadt braucht dieses Mittel, um Luxussanierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verhindern und Mietsteigerungen zu begrenzen.