



Dezernat, Dienststelle
IX/151/1
151/1

Freigabedatum 07.03.2023

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Aufhebung des Beschlusses über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Neustadt Süd-West in der Kölner Innenstadt

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	16.03.2023
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	27.04.2023

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln beschließt den am 02.12.2021 gefassten Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für das Gebiet Neustadt Süd-West in der Kölner Innenstadt (Vorlagen-Nr. 2975/2021) aufzuheben, Geltungsbereich s. Anlage 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, sofern die Bezirksvertretung Innenstadt ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, entgegen der Gutachterempfehlung und Empfehlung der Verwaltung, für das Gebiet Neustadt Süd-West eine Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch zu erlassen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Ausgangslage

Im Rahmen der Beschlussfassung zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) durch den Rat der Stadt Köln (11.02.2014) wurde die Verwaltung unter anderem beauftragt, das Instrument „Erhaltungssatzung“ vermehrt zu nutzen und dem Rat Beschlussvorlagen für ausgewählte Gebiete vorzulegen, in denen die Anwendung des Instrumentes gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geboten ist. Die Bezirksvertretung Innenstadt hat die Verwaltung mit Beschlüssen vom 21.06.2018 sowie 09.05.2019 unter anderem mit der Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet um den Rathenauplatz beauftragt (Vorlagen-Nr. AN/0964/2018 und AN/0509/2019).

Nach einer ersten Überprüfung statistischer Indikatoren sowie anhand einer planerischen Bewertung hat die Verwaltung für das Gebiet um den Rathenauplatz einen Aufstellungsbeschluss für eine Soziale Erhaltungssatzung Neustadt Süd-West empfohlen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2021 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst (vgl. Vorlagen-Nr. 2975/2021).

Für eine rechtlich belastbare Begründung zum Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung reichen die der Verwaltung zur Verfügung stehenden statistischen Daten alleine nicht aus. Weitere Daten müssen daher im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung erhoben werden. Zur Durchführung dieser vertiefenden sozialräumlichen Untersuchung wurde das Büro ALP, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, aus Hamburg beauftragt.

Vertiefte sozialräumliche Untersuchung: Methodik

Anhand der Analyse von Sekundärdaten, einer repräsentativen Haushaltsbefragung, adressscharfen Ortsbegehungen und Expert*innengesprächen wurde geprüft, ob eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten ist.

Zu diesem Zweck hat das beauftragte Gutachterbüro anhand der durch die laufende Rechtsprechung bestätigten Kriterien – Aufwertungspotenzial, Verdrängungspotenzial und Verdrängungsdruck (s. a. unten) – geprüft, ob eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet Neustadt Süd-West zu erwarten ist. **Alle drei Kriterien bzw. Dimensionen müssen hierbei erfüllt sein, um im Kontext des Instruments Soziale Erhaltungssatzung eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachzuweisen.**

Für die Analyse der soziodemografischen und wohnungsbezogenen Strukturen des Untersuchungsgebiets wurden Sekundärdaten der Stadt Köln verwendet, sowie insbesondere die durch Haushaltsbefragung und Ortsbegehungen vom Gutachter erhobenen Primärdaten.

Die Haushaltsbefragung wurde im hybrid-Format, online und postalisch, anhand eines standardisierten Fragebogens als Vollerhebung durchgeführt. Insgesamt konnte bei den ca. 9.200 angeschriebenen Haushalten mit einer Rücklaufquote von rd. 30 % netto ein sehr guter Rücklauf erreicht werden.

Im Rahmen der Ortsbegehungen wurde eine adressscharfe Aufnahme der Struktur und des

Zustandes des Gebäudebestandes durch den Gutachter vorgenommen. Zusätzlich wurden leitfadengestützte Experten*innengespräche mit lokalen Akteuren*innen geführt, um die quantitativen Untersuchungsergebnisse qualitativ abzusichern.

Zentrale Ergebnisse der vertieften sozialräumlichen Untersuchung: wesentliche Gründe für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Aufwertungspotential:

Zur Bewertung des Aufwertungspotenzials wurde geprüft, ob bzw. in welchem Umfang die Aufwertung des Gebäudebestands im Gebiet aufgrund der baulichen Ausgangssituation überhaupt (noch) möglich bzw. wahrscheinlich ist. Für das Untersuchungsgebiet in Gänze wie auch für alle Teilgebiete lässt sich ein Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäudequalitäten feststellen.

Verdrängungspotential:

Zur Bewertung des Verdrängungspotenzials wurde geprüft, ob einem Teil der Bevölkerung in Folge von (modernisierungsbedingten) Mietsteigerungen adäquater Wohnraum nicht mehr im bisherigen Umfang im Untersuchungsgebiet zur Verfügung stehen würde. Für das Untersuchungsgebiet in Gänze wie auch für alle Teilgebiete, konnte trotz der vergleichsweise hohen Einkommen, das Vorliegen eines Verdrängungspotenzials ermittelt werden. Dies betrifft besonders verdrängungssensible Gruppen (insbesondere Arbeitslosengeld II-Bezieherinnen und -Bezieher). Diese sind allerdings im Vergleich zu Köln insgesamt im Untersuchungsgebiet anteilmäßig unterdurchschnittlich vertreten.

Verdrängungsdruck

Die Analyse des Verdrängungsdrucks setzt sich mit dem Investitionsverhalten der Wohnungsmarktakeure und der Nachfragesituation im Untersuchungsgebiet auseinander, v. a. in Hinblick auf Bevölkerungsgruppen, die in der Lage wären, höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Eigentum zu erwerben. Insgesamt ergibt sich hinsichtlich der Bewertung des Verdrängungsdrucks kein einheitliches Bild. Es wurde daher untersucht, ob sich ggf. in Teilräumen die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungsdruck gegeben ist. **In der Gesamtschau der Pro- und Contra-Merkmale lässt sich aber weder für das Untersuchungsgebiet in Gänze noch für einzelne Teilgebiete die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungsdruck ausreichend gefestigt bestätigen.** Eine besondere Bedeutung für diese Beurteilung kommt dabei dem Befund zu, dass im Rahmen der Untersuchung für die letzten Jahre kein Wandel der Bevölkerungsstruktur festgestellt werden konnte. So verfügen Zuziehende beispielsweise nicht über höhere, sondern sogar tendenziell über leicht geringere Einkommen. Gentrifizierungsprozesse haben damit bereits vor längerer Zeit, d.h. vor 10 Jahren oder noch weiter zurückliegend, stattgefunden.

Fazit

Im Ergebnis kann, trotz der bestehenden Verdrängungs- und Aufwertungspotenziale, ein Erlass für eine Soziale Erhaltungssatzung weder für das Untersuchungsgebiet noch für einzelne Teilräume empfohlen werden. Dies liegt darin begründet, dass weder **für das Gebiet Neustadt Süd-West in Gänze noch für Teilbereiche das gleichzeitige Auftreten der drei Kriterien bzw. Dimensionen Aufwertungspotential, Verdrängungspotential und Verdrängungsdruck ausreichend bestätigt werden kann. Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet Neustadt Süd-West nicht rechtssicher zu begründen.** Der Gutachter stellt in seinem Endbericht ausführlich dar, wie die einzelnen Dimensionen zu bewerten sind, s. Anlagen 2 und 3.

Weiteres Vorgehen:

Als Konsequenz aus der Gutachterempfehlung wird der Aufstellungsbeschluss für das Gebiet Neustadt Süd-West aufgehoben. Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses werden bauliche Vorhaben nicht mehr unter erhaltungsrechtlichen Genehmigungs-

vorbehalt gestellt.

Anlagen:

1. Geltungsbereich zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für das Gebiet Neustadt Süd-West
2. **Kurzfassung** der vertieften sozialräumlichen Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Gebiet Köln Neustadt Süd-West
3. **Endbericht** (Kurz- und Langfassung) der vertieften sozialräumlichen Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Gebiet Köln Neustadt Süd-West