

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Umsetzung Stadtentwicklungskonzept Wohnen  
hier: Beschluss 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

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Stadtentwicklungsausschuss	28.10.2021
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	02.12.2021
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2021

**Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln beschließt die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist) für das in Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet Neustadt Süd-West in der Kölner Innenstadt. Die Verwaltung wird beauftragt, die personellen und sachlichen Mehraufwände zu ermitteln, die im Falle des Erlasses einer Sozialen Erhaltungssatzung für das vorgenannte Gebiet für deren Vollzug erforderlich sind.

Das von dem Aufstellungsbeschluss betroffene Gebiet ist in Anlage 1 nach Flurstücken abgegrenzt und in einem Übersichtsplan dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss umfasst alle Flurstücke und Flurstückteile innerhalb des im Übersichtsplan gekennzeichneten Gebiets Neustadt Süd-West. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Das Ziel dieser Sozialen Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>ca. 80.000,00</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 Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

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

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

**Finanzierung:**

Der Einsatz des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung dient dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und somit der Erhaltung bestehender Strukturen und wird über das vorhandene Budget im Haushalt finanziert. Zur Vorbereitung und belastbaren Begründung eines möglichen Satzungsbeschlusses für das Gebiet Neustadt Süd-West ist die Durchführung einer vertieften sozial-räumlichen Untersuchung durch ein externes Büro notwendig (s. Ausblick). Die hierfür erforderlichen Finanzmittel in Höhe von ca. 80.000 € wurden im Hpl.-Entwurf 2022 im Teilplan 0902 - Stadtentwicklung, Teilplanzeile 13 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, vorgesehen. Für den anschließenden Vollzug der Satzung im Falle eines Satzungsbeschlusses durch den Rat ist des Weiteren mit personellem und sachlichen Mehraufwand zu rechnen, der aktuell jedoch noch nicht abschließend beziffert werden kann. Diese Ressourcen müssen tatsächlich vorhanden sein, wenn die Satzung in Kraft tritt.

**Begründung:**

Im Rahmen der Beschlussfassung zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) durch den Rat (11.02.2014) wurde die Verwaltung unter anderem beauftragt, das *Instrument „Erhaltungs-*

satzung“ 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).

### Städtebauliches Instrument Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Der § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 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 und Nutzungen der Wohnungen als wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohnerstruktur zu nehmen. Aufwertungsprozesse können in den Gebieten sozial verträglicher und behutsamer gesteuert werden, um so die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen. Grundsätzlich sind Mietpreissteigerungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung weiterhin möglich. Das städtebauliche Instrument dient nicht dem individuellen Mieterschutz.

Wirkung entfaltet die Soziale Erhaltungssatzung durch den Genehmigungsvorbehalt bei Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Dies gilt auch dann, wenn sie nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen genehmigungsfrei sind. 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, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

### Gebiet Neustadt Süd-West

Der o. g. politischen Beschlusslage entsprechend und nach Überprüfung anhand statistischer Indikatoren sowie planerischer Bewertung empfiehlt die Verwaltung, den vorgenannten Beschlüssen der BV Innenstadt zu folgen und für das Gebiet Neustadt Süd-West, gelegen um den Rathenauplatz, eine Soziale Erhaltungssatzung aufzustellen (siehe Anlage 2).

Der vorgeschlagene Gebietszuschnitt orientiert sich an den Gebietsgrenzen der statistischen Quartiere. Diese räumliche Ebene bietet die größtmögliche Datenverfügbarkeit, die für die anschließende vertiefte sozialräumliche Untersuchung durch einen externen Gutachter benötigt wird.

### Folgen der Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Mit dem Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung besteht bereits die Möglichkeit der vorläufigen Zurückstellung bzw. vorläufigen Untersagung von Vorhaben (Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen) für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten. Bereits im Vorgriff auf eine mögliche Satzung besteht mit dem Aufstellungsbeschluss somit ein Sicherungsinstrument.

Die Zurückstellung beziehungsweise vorläufige Untersagung wird im Gebiet Neustadt Süd-West voraussichtlich in der Regel nicht angewendet, wenn das Vorhaben

- der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, zum Beispiel beim Ausbau eines Dachgeschosses, dient, wenn der bestehende Wohnraum dabei nicht verändert wird,
- der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB),
- 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). Dazu gehören zum Beispiel Tausch von alten Heizkesseln, Dämmung von Heizungsrohren, Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke.

Reine Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen können weiterhin genehmigungsfrei durchgeführt werden. Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen dienen der Behebung von baulichen Mängeln, welche infolge von Abnutzung, Alterungs- und Witterungseinflüssen entstanden sind, zum Beispiel Erneuerung der Dacheindeckung, des Dachstuhls, der Fußböden und Decken in gleicher Qualität.

Die vorgenannten, nicht abschließenden Beispiele sollen als Orientierungsrahmen dienen und basieren auf der gesetzlichen Grundlage des Baugesetzbuchs und den Erfahrungswerten der bisherigen Praxis in den Gebieten Severinsviertel und Mülheim Süd-West. Abweichungen sind nach Einzelfallprüfung und Einzelfallentscheidung möglich. Weitere Informationen und Kontaktdaten können auf der städtischen Internetseite eingesehen werden: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/69318/index.html>

### Ausblick

Zur Vorbereitung und belastbaren Begründung eines möglichen Satzungsbeschlusses einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet Neustadt Süd-West ist die Durchführung einer vertieften sozial-räumlichen Untersuchung durch ein externes Büro notwendig. Wesentlicher Inhalt der Untersuchung ist eine repräsentative Haushaltsbefragung. Dabei sind verschiedene Indikatoren kleinräumig zu erfassen und zu bewerten, wie zum Beispiel die Bewohner- und Haushaltsstruktur, die Miethöhe und die Mietbelastung, der Ausstattungszustand der Wohnung, die Bindung an das Quartier und die Nutzung der Infrastrukturen im Quartier. Je nach Ergebnis der Untersuchung kann noch eine Änderung der Gebietsabgrenzung vorgenommen werden und begründet sein.

Sobald die Ergebnisse vorliegen und ausgewertet wurden, wird den politischen Gremien eine Beschlussvorlage zur weiteren Entscheidung über den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung vorgelegt.

### **Anlage:**

1. Übersichtsplan und Flurstücksliste des Aufstellungsbeschlusses Neustadt Süd-West
2. Steckbrief Neustadt Süd-West