

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

Die Bezirksvertretung Innenstadt hat in ihrer Sitzung am 27.04.2023 einen geänderten Beschluss zur o. g. Vorlage gefasst (s. Anlage 4). Nachfolgend nimmt die Verwaltung hierzu Stellung.

Die Bezirksvertretung Innenstadt formuliert Kritik an der vertieften sozialräumlichen Untersuchung bzw. der angewandten Methode der Haushaltsbefragung. Diese Kritik weist die Verwaltung zurück:

Das angewandte Untersuchungsdesign wird im Abschlussbericht, von dem beauftragten Gutachterbüro ALP, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, ausführlich dargestellt (s. Anlage 3 zur Beschlussvorlage).

Grundsätzlich bestehen keine methodischen Schwächen bei der Haushaltsbefragung. Die Haushaltsbefragung wurde als Vollerhebung durchgeführt, d. h. jeder der rund 9.300 Haushalte im Untersuchungsgebiet hat ein persönliches Anschreiben erhalten. Die Haushaltsbefragung erfolgte im hybrid-Format. Neben der Möglichkeit einer postalisch schriftlichen Beantwortung konnte ein Onlineangebot zum digitalen Ausfüllen des Fragebogens genutzt werden. Ein grundsätzliches Unterstützungsangebot bei Fragen zum Anschreiben bzw. dem Fragebogen war seitens der Stadt und ALP jeweils über eine telefonische oder schriftliche Anfragemöglichkeit gegeben.

Die Befragungsunterlagen wurden den Haushalten am 17.06.2022 zugestellt. Mit insgesamt zwei Anschreibewellen an alle Haushalte bzw. ein erneutes Anschreiben an die Haushalte, die bis zum Stichtag 04.07.2022 nicht an der Befragung teilgenommen hatten, wurde eine Rücklaufquote von insg. rund 30 % erreicht. Dies ist als sehr gute Rücklaufquote zu werten, auch nach den Erfahrungswerten des Büros ALP.

Befragungen bergen grundsätzlich das Risiko, bestimmte Bevölkerungsgruppen nicht adäquat zu erreichen, so dass diese Gruppen im Rücklauf unterrepräsentiert sein können und dadurch die Ergebnisse verzerrt werden. Da viele gruppendifinierenden Informationen amtlich nicht vorliegen (z.B. Bildungshintergründe, Einkommenssituation), kann eine eventuelle Verzerrung nur annäherungsweise über den Abgleich bekannter Verteilungen soziodemographischer Merkmale zwischen Grundgesamtheit und realisierter Stichprobe ermittelt werden.

In der vorliegenden Untersuchung wurde eine Prüfung hinsichtlich der Altersstruktur sowie des Merkmals Migrationshintergrund durchgeführt (vgl. Anlage 3, Abschlussbericht, S. 130ff). Darüber hinaus stützen sich die Empfehlungen von ALP auch auf die Ergebnisse von Expert*innengesprächen, die Sekundärdatenanalyse und die durchgeführte Begehung – beides korrigiert eventuell verzerrte Ergebnisse der Befragung.

Die Ausarbeitungen von ALP zeigen, dass die Altersverteilung in der Stichprobe sehr gut die Altersverteilung in der Grundgesamtheit spiegelt. (siehe Tabelle 50, Anlage 3, Abschlussbericht Seite 131).

Tabelle 50: Altersstrukturvergleich - Befragung vs. Sekundärdaten vor Gewichtung

	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u. ä.
Sekundärdaten (2021)	3,9%	4,3%	30,3%	32,3%	21,0%	6,0%	2,2%
Befragung (2022)	3,6%	4,5%	29,7%	34,0%	20,3%	5,8%	2,0%

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), ALP-Haushaltsbefragung, 2022, Rundungsdifferenzen möglich

Der Anteil der Haushalte mit Migrationshintergrund war im Rücklauf hingegen unterrepräsentiert (siehe Tabelle 51, Anlage 3, Abschlussbericht Seite 132).

Tabelle 51: Anteil Einwohner*innen mit Migrationshintergrund / Anteil Ausländer*innen Befragung vs. Sekundärdaten vor Gewichtung

	Anteil Einwohner*innen mit Migrationshintergrund an allen Einwohner*innen	Anteil Ausländer*innen an allen Einwohner*innen	Anteil Migrationshintergrund (ohne Ausländer*innen)
Sekundärdaten (2021) ohne Heimbevölkerung	30%	16%	14%
Befragung (2022) ungewichtet	18%	8%	10%

Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Statistisches Informationssystem), ALP-Haushaltsbefragung, 2022

Die Befragung zeigt auf, dass sich Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund strukturell (Einkommen, Haushaltsstruktur) deutlich unterscheiden. Vor diesem Hintergrund erfolgte von ALP – in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik – eine Gewichtung der Befragungsergebnisse nach dem Migrationshintergrund (vgl. Tabelle 52, Anlage 3, Abschlussbericht Seite 132). Aufgrund des sehr guten Befragungsrücklaufs stand ALP für die Gewichtung eine aussagekräftige Datenbasis zur Verfügung, um die Verzerrung der Ergebnisse durch die Unterrepräsentation der Haushalte mit Migrationshintergrund zu korrigieren.

Die Vorgehensweise von ALP entspricht sehr hohen methodischen Standards und gewährleistet durch die akkurate Umsetzung eine sehr hohe Datenqualität: Die Daten sind repräsentativ und bilden eine valide und belastbare Entscheidungsgrundlage.

Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Wiederholung der Befragung mit öffentlicher Veranstaltung und mehrsprachigen Fragebögen wesentlich andere Ergebnisse produziert.

Das Büro ALP hat in der Untersuchung anhand der durch die laufende Rechtsprechung bestätigten Kriterien – Aufwertungspotenzial, Verdrängungspotenzial und Verdrängungsdruck – geprüft, ob eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet Neustadt Süd-West zu erwarten ist. Alle drei Dimensionen müssen hierbei vollumfänglich erfüllt sein, um im Kontext des Instruments Soziale Erhaltungssatzung eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachzuweisen.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass weder für das Gebiet Neustadt Süd-West in Gänze noch für Teilbereiche das gleichzeitige Auftreten der drei 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. Als Konsequenz daraus ist der Aufstellungsbeschluss für das Gebiet Neustadt Süd-West aufzuheben.