

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln
Fraktion DIE LINKE im Rat der Stadt Köln

An die Oberbürgermeisterin
Frau Henriette Reker

An die Ausschussvorsitzende
Frau Sabine Pakulat

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 02.12.2024

AN/1703/2024

Änderungs- bzw. Zusatzantrag gem. § 13 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2024

Umsetzung des StEK Wohnen

hier: das Instrument Erhaltungssatzung vermehrt nutzen

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,
Sehr geehrte Frau Pakulat,

die antragstellenden Fraktionen bitten Sie, folgenden Änderungsantrag zum Antrag

Einsatz des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung (AN/1657/2024)

TOP 3.3 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 5.12.2024

auf die Tagesordnung der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 5.12.2024
zu setzen:

Beschluss:

1)

Der Stadtentwicklungsausschuss bekräftigt den Auftrag des Stadtentwicklungskonzept (StEK) Wohnen, **das Instrument Erhaltungssatzung als Bestandteil einer sozialorientierten Wohnungspolitik vermehrt zu nutzen.**

2)

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Stadtverwaltung, **die folgenden Gebiete vertieft zu untersuchen, entsprechend der Untersuchungsergebnisse zu priorisieren, Beschlussvorlagen über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu erarbeiten und ihm zur Beschlussfassung vorzulegen:**

Stadtbezirk Innenstadt: Deutz

Stadtbezirk Ehrenfeld: Ehrenfeld West, Liebig Quartier

Stadtbezirk Nippes: Niehl, Nippes

Stadtbezirk Porz: Porz Mitte

Stadtbezirk Kalk: Humboldt, Kalk, Vingst

Stadtbezirk Mülheim: Buchheim, Mülheim Nord

Die betroffenen Bezirksvertretungen sind im Verfahren zu beteiligen.

3)

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Stadtverwaltung, bei den vertieften Untersuchungen **Ausstrahlungseffekte und Attraktivitätssteigerung** zu beachten.

Diese Effekte liegen insbesondere in Deutz (Entwicklungen in der Messe City, auf dem TH Campus und im Deutzer Hafen) und in Mülheim Nord (Entwicklung auf dem ehemaligen Güterbahnhof) nahe.

4)

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Stadtverwaltung, entgegen der bisherigen Praxis das Instrument Erhaltungssatzung zukünftig pro-aktiver, also frühzeitiger einzusetzen.

Dazu dient, bei den vertieften Untersuchungen

- **Aufwertungspotentiale** auch dann schon zu erkennen, wenn die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand ODER die Erstverkäufe nach Wohnungsumwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen dem Durchschnittswert entsprechen oder darüber liegen;
- ein **Verdrängungsdruck** auch dann schon zu erkennen, wenn der Anstieg der Angebotsmieten über dem Durchschnittswert liegen.

Begründung:

1)

Mit dem Beschluss des Stadtentwicklungskonzept (StEK) Wohnen wurde die Stadtverwaltung 2014 u.a. beauftragt, das Instrument Erhaltungssatzung als Bestandteil einer sozialorientierten Wohnungspolitik vermehrt zu nutzen.

Die Maßnahme wurde so beschrieben:

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden in § 172 die Möglichkeit, durch Satzungsbeschluss Gebiete zu bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn sie nach

der Bauordnung des Landes keiner Genehmigung bedürfen. Zudem steht den Gemeinden innerhalb des Gebietes ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

In zahlreichen Städten werden soziale Erhaltungssatzungen mit Erfolg angewandt.

...

Auch in Köln wurde immer wieder über das Instrument diskutiert. Mitunter als Reaktion auf allgemeine Entwicklungen des Wohnungsmarktes, mitunter aber auch als Reaktion auf konkrete Umstrukturierungen, von denen Auswirkungen auf benachbarte Wohnquartiere erwartet wurden: Im Zusammenhang mit den Planungen für das Euroforum hat die Stadt Köln 1996 für das Hauptgebiet der Stegerwald-Siedlung in Köln-Mülheim eine soziale Erhaltungssatzung erlassen. Diese Satzung ist bis heute gültig. ...

Um den aktuellen Entwicklungen auf dem Kölner Wohnungsmarkt und der drohenden forcierten Verdrängung einkommensschwacher Mieterhaushalte aus ihren angestammten Wohnquartieren in der Innenstadt und innenstadtnahen Wohnlagen entgegenzuwirken, soll das Instrument „soziale Erhaltungssatzung“ zukünftig vermehrt genutzt werden.

Die Aussage zur Stegerwaldsiedlung ist nicht mehr aktuell: Die Satzung für die Stegerwaldsiedlung ist nicht mehr gültig. Der Rat hat sie am 16.5.2024 aufgehoben.

2)

Leider wurde dieser – innerhalb des StEK Wohnen sogar priorisierte – Auftrag in den folgenden Jahren nur mit wenig Elan umgesetzt.

Zusätzlich wurde er durch die Bündnisvereinbarung zwischen Bündnis 90/Die Grünen, CDU und Volt ausgebremst, in der ohne sachliche Begründung im März 2021 festgehalten ist: „Wir werden die sozialen Erhaltungssatzungen auf weitere vier Quartiere ausweiten.“

Selbst dieses bescheidene Ziel wurde bisher nicht erreicht: Im Februar 2022 beschloss der Rat die Soziale Erhaltungssatzung für das Gebiet Mülheim Süd-West, im Dezember 2023 für das Gebiet Ehrenfeld Ost.

Unterm Strich hat sich damit – nach der Aufhebung der Satzung für die Stegerwaldsiedlung – die Zahl der Sozialen Erhaltungssatzungen um ein einziges Gebiet erhöht.

3)

Mit seinen lediglich drei Sozialen Erhaltungssatzungen unterscheidet sich Köln deutlich von anderen Großstädten.

- In Berlin gibt es insgesamt 78 Erhaltungssatzungs-Gebiete in denen rund 1.169.000 Einwohner*innen leben. (30 % der Gesamtbevölkerung)
- In Hamburg gibt es insgesamt 16 Erhaltungssatzungs-Gebiete in denen rund 316.800 Einwohner*innen leben. (17 % der Gesamtbevölkerung)
- In München gibt es insgesamt 36 Erhaltungssatzungs-Gebiete in denen rund 350.600 Einwohner*innen leben. (22 % der Gesamtbevölkerung)

4)

Zur Sitzung am 7.11.2024 hatte die Stadtverwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss eine Mitteilung zum Einsatz des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung vorgelegt.

In einem mehrstufigen Verfahren hat die Stadtverwaltung zunächst 89 statistische Quartiere identifiziert, in denen Hinweis auf Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen vorliegen. Nachdem Quartiere aufgrund städtebaulicher und siedlungsstruktureller Erwägungen ausgeschlossen und dann Baualter, Eigentümerstruktur und städtebauliche Prozesse bewertet worden sind, sind 57 statistische Quartiere übriggeblieben, die in neun Beobachtungsräumen zusammengefasst sind.

- Stadtbezirk Ehrenfeld: Ehrenfeld West, Liebig Quartier
- Stadtbezirk Nippes: Niehl
- Stadtbezirk Porz: Porz Mitte
- Stadtbezirk Kalk: Humboldt, Kalk, Vingst
- Stadtbezirk Mülheim: Buchheim, Mülheim Nord

Diese Auflistung haben wir um die zuletzt von den Bezirksvertretungen beschlossenen Stadtteile Deutz (Stadtbezirk Innenstadt) und Nippes (Stadtbezirk Nippes) ergänzt.

Diese Räume soll die Stadtverwaltung nun vertieft untersuchen.

5)

Die Stadtverwaltung zählt bei den Rahmenbedingungen, unter denen Aufwertungsprozesse eher wahrscheinlich sind, Ausstrahlungseffekte und Attraktivitätssteigerung auf.

Es ist nicht nachvollziehbar, welche Konsequenzen die Stadtverwaltung aus dieser richtigen Einschätzung gezogen hat.

Obwohl in Deutz durch die Entwicklungen in der Messe City, auf dem TH Campus und im Deutzer Hafen diese Effekte offensichtlich sind, wird der Stadtteil nicht als Beobachtungsraum aufgeführt.

6)

Die Stadtverwaltung erkennt ein Aufwertungspotential nur dann, wenn die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand UND die Erstverkäufe nach Wohnungsumwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen dem Durchschnittswert entsprechen oder darüber liegen.

Ein Aufwertungspotential ist durchaus auch schon dann zu erkennen, wenn EINER der beiden Werte dem Durchschnittswert entspricht oder darüber liegt.

Die Stadtverwaltung erkennt einen Verdrängungsdruck nur dann, wenn die Angebotsmieten im Bestand zwischen 11,40 und 14,55 Euro liegen UND der Anstieg der Angebotsmieten dem Durchschnittswert entsprechen oder darüber liegen.

Ein Verdrängungsdruck ist durchaus auch schon dann zu erkennen, wenn der Anstieg der Angebotsmieten über dem Durchschnittswert liegen.

Würde man die Dimensionen anders werten, käme man auf eine deutliche größere Zahl statistischer Quartiere, die als „Hinweisquartiere“ einzustufen wären.

7)

Durch einen pro-aktiven, also frühzeitigeren Einsatz des Instruments soziale Erhaltungssatzung, wären Ergebnisse wie am Rathenauplatz zu vermeiden gewesen. Hier stellte das Gutachten fest, dass maßgebliche Bestandsaufwertung im Gebiet vor rund 10 Jahren stattgefunden hätten. Für die Anwendung des Instruments Soziale Erhaltungssatzung sei es jetzt zu spät.

gez. Thomas Breustedt
SPD-Fraktionsgeschäftsführer

gez. Michael Weisenstein
Fraktionsgeschäftsführer DIE LINKE