



Stadt Köln

Herzlich Willkommen zur öffentlichen Informationsveranstaltung



Soziale Erhaltungssatzung Ehrenfeld Ost

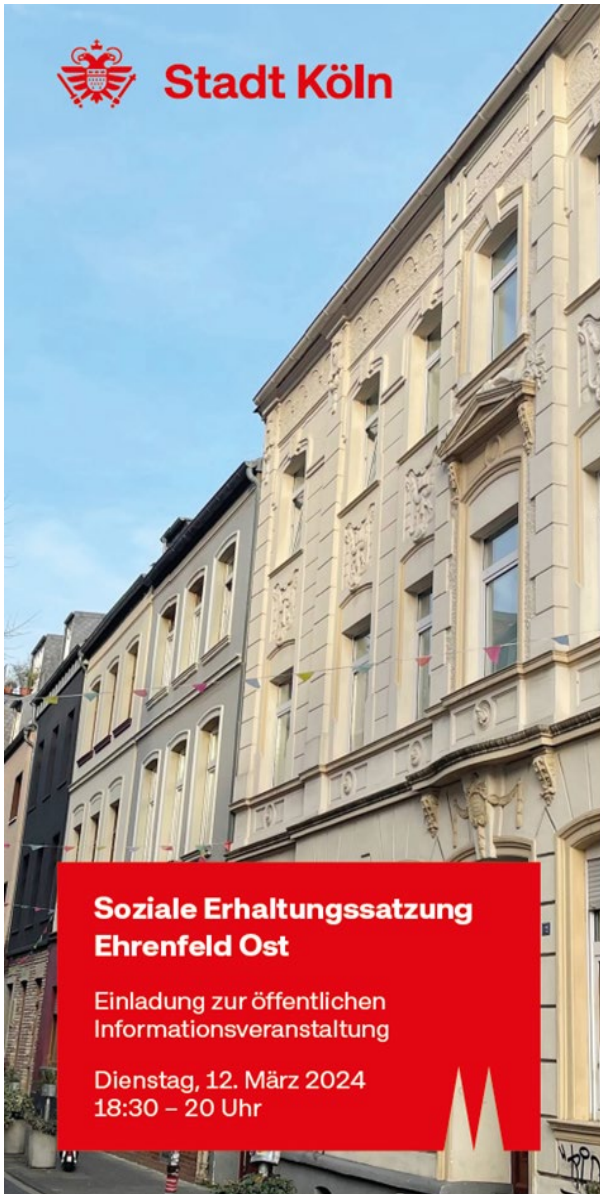
Begrüßung

Volker Spelthann

Bezirksbürgermeister des Bezirks Ehrenfeld

Brigitte Scholz

Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik



Programm

1. Begrüßung

Volker Spelthann, Bezirksbürgermeister des Bezirks Ehrenfeld
Brigitte Scholz, Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik

2. Soziale Erhaltungssatzung Ehrenfeld Ost Möglichkeiten und Grenzen des Erhaltungsrechts

Natascha Rohde, Leiterin Abteilung Stadtentwicklung

3. Erläuterung der Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung anhand von Fallbeispielen

Birgit Steck, Fachaufsicht Team Soziale Erhaltungssatzung
Martina Schneider, Weiterentwicklung und Umsetzung Soziale Erhaltungssatzung

4. Offene Fragerunde

5. Abschluss und Zusammenfassung

Volker Spelthann, Bezirksbürgermeister des Bezirks Ehrenfeld
Brigitte Scholz, Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik

6. Ausblick

Brigitte Scholz, Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik



Soziale Erhaltungssatzung Ehrenfeld Ost Möglichkeiten und Grenzen des Erhaltungsrechts

Natascha Rohde

Leiterin Abteilung Stadtentwicklung

Ziel einer Sozialen Erhaltungssatzung



**Erhaltung der
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung**
aus besonderen städtebaulichen Gründen
gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

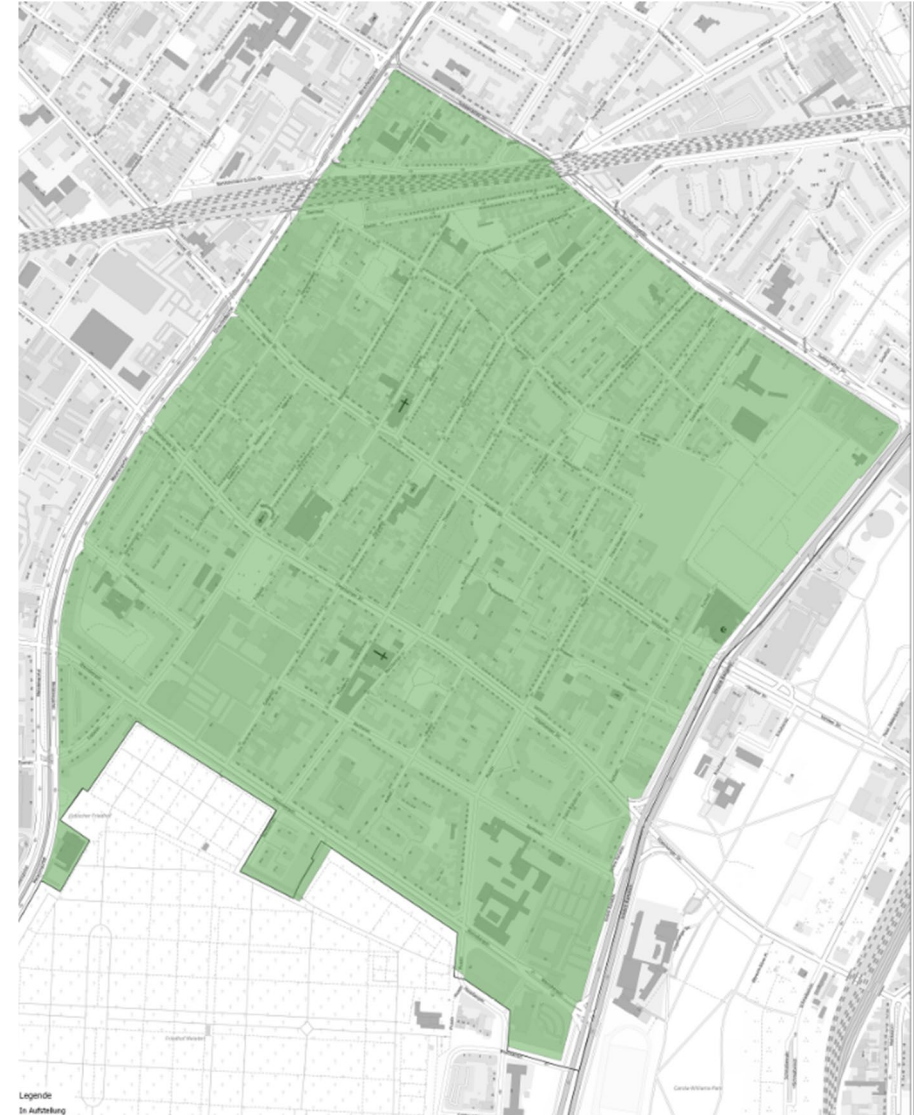
Erhaltungsziele



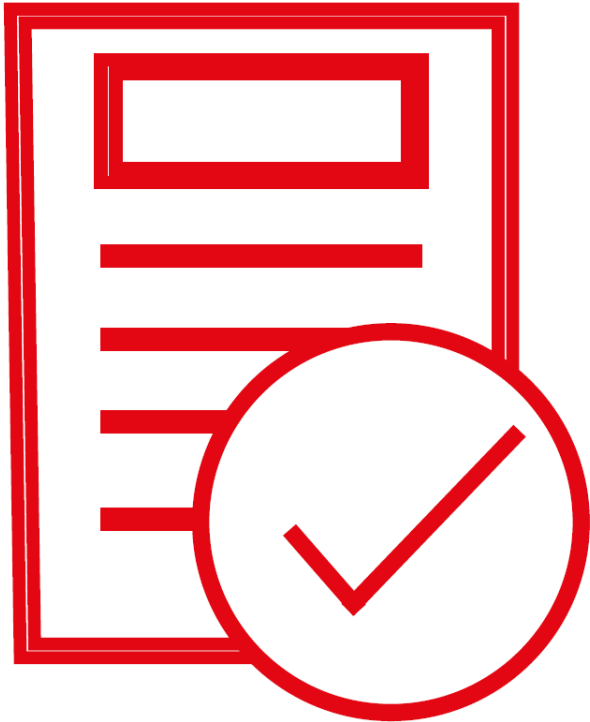
- Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen
- Begrenzung von wohnwerterhöhenden Modernisierungen
- Verhinderung von Luxusmodernisierungen

Ehrenfeld Ost

- I. Verdachtsgebiet Ehrenfeld Ost
- II. Aufstellungsbeschluss 04/2022
- III. Vertiefte sozialräumliche
Untersuchung zur Überprüfung der
Anwendungsvoraussetzungen
- IV. Satzungsbeschluss 12/2023



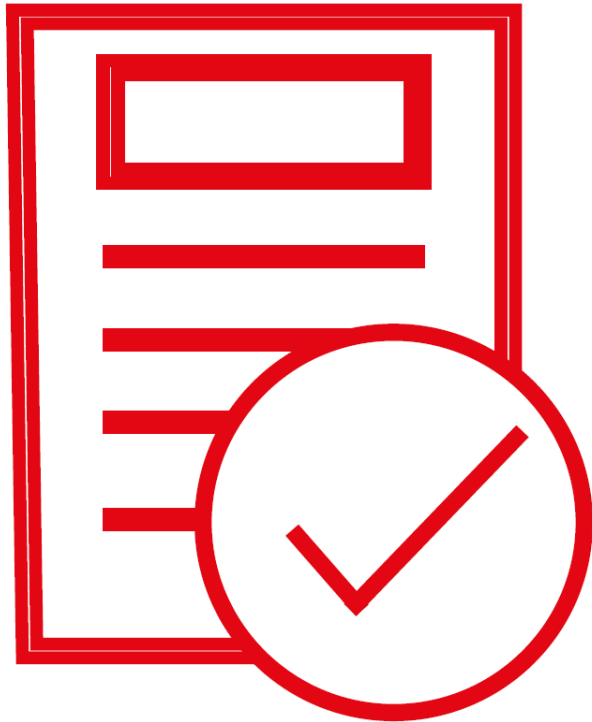
Möglichkeiten der Sozialen Erhaltungssatzung



Beschränkung von baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen, die zur Verdrängung der Wohnbevölkerung führen können

- Alle Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen müssen gesondert genehmigt werden (auch wenn sie nach der Bauordnung NRW genehmigungsfrei sind)
- Ausnahme: Reine Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten

Möglichkeiten der Sozialen Erhaltungssatzung



Vorkaufsrecht

Die Stadt kann ihr Vorkaufsrecht gemäß
§ 24 Abs. 1 S.1 Nr. 4 BauGB ausüben bei:

- Wohngebäuden mit erheblichen Mängeln und/oder Missständen
- Wohngebäuden mit einem überwiegenden Leerstand

→ Festlegung durch Urteil des BVerwG vom 09.11.2021

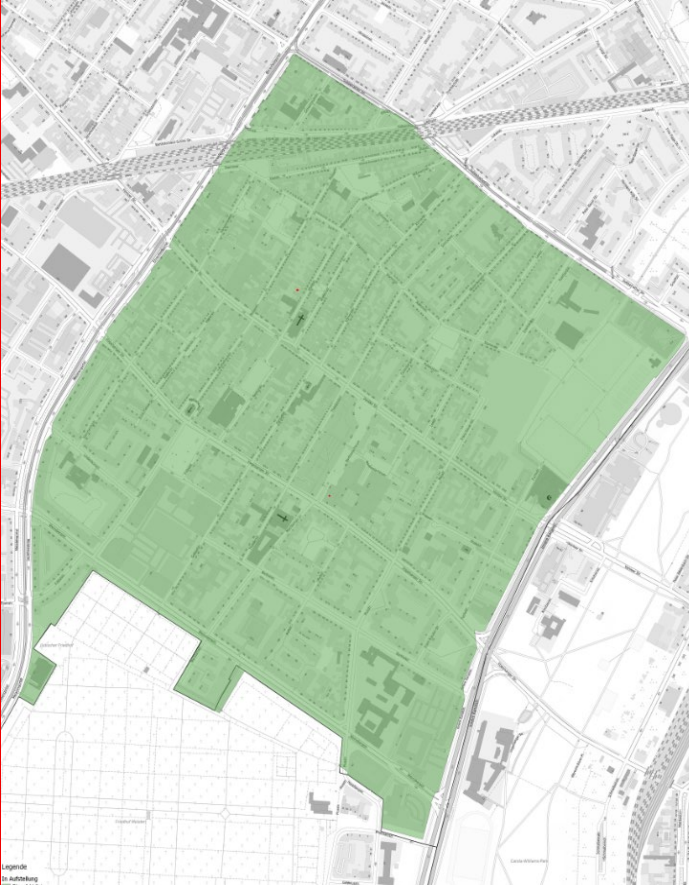
Das Vorkaufsrecht kann auch zu Gunsten von Dritten ausgeübt werden, die die sozialen Erhaltungsziele gewährleisten.

Grenzen der Sozialen Erhaltungssatzung



- städtebauliches Instrument, kein individueller Mieterschutz vor Mieterhöhungen und Kündigung
- Mietpreissteigerungen und Modernisierungsumlagen sind im Rahmen des gesetzlichen Spielraums grundsätzlich weiterhin möglich
- nur anwendbar auf Gebäude, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind
- nicht anwendbar bei Neubauvorhaben
- wirtschaftliche Zumutbarkeit für den Eigentümer ist zu beachten

Erläuterung der Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung anhand von Fallbeispielen



Birgit Steck, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Martina Schneider, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Genehmigungsverfahren: zweistufiger Ablauf

Stufe 1: räumlicher Geltungsbereich

→ nur Gebietsfestlegung, keine konkrete Verbindlichkeit für Grundstücke bzw. Vorhaben

Stufe 2: Einzelfallprüfung

→ erst bei Entscheidung über den Genehmigungsantrag erfolgt die Abwägung für das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben

Informationen zur Handhabung

Einzelfallprüfung, ob die beantragten Maßnahmen den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden.

Entscheidend sind vor allem die Auswirkungen auf

- die Struktur des Wohnungsbestandes (zum Beispiel Größe der Wohnungen, Anzahl der Räume)
- die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums
- die Steigerung des Wohnwerts sowie
- die daraus resultierende Miethöhe.

Informationen zur Handhabung



Wann wird in der Regel eine erhaltungsrechtliche Genehmigung erteilt?

- **Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten**,
z. B. Ausbau eines Dachgeschosses, wenn der bestehende Wohnraum dabei nicht verändert wird,
- **Anbau Erstbalkon, Loggia oder Terrasse**,
wenn diese nicht besonders kostenaufwändig sind,
- **Einbau bzw. Anbau von Aufzügen bzw. Fassadengleitern**
für Gebäude mit mehr als drei Geschossen (gem. § 39 Absatz 4 BauO NRW), wenn diese nicht besonders kostenaufwändig sind,
- **Ersteinbau Bad, Sammelheizung.**

Informationen zur Handhabung



Wann wird in der Regel keine erhaltungsrechtliche Genehmigung erteilt?

- **Rückbau (Abriss)** von Gebäuden und Gebäudeteilen,
- **Nicht erforderlichen Grundrissänderungen**, insbesondere wenn die Grundrissänderungen zu einer Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder einer Veränderung der Wohnfläche, wie zum Beispiel auch durch die Errichtung oder Vergrößerung von Gauben, führen,
- **Wohnungsteilungen und –zusammenlegungen**, auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (z. B. Maisonette-Einheit).

Informationen zur Handhabung



Wann wird in der Regel keine erhaltungsrechtliche Genehmigung erteilt?

- Änderung einer baulichen Anlage, die den **zeitgemäßen Ausstattungszustand** einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen **überschreitet** (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB), zum Beispiel Einbau von Fußbodenheizung, Kamin, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, bodentiefe Fenster,
- **Vergrößerungen von Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten,**
- **Einbau bzw. Anbau von Aufzügen bzw. Fassadengleitern** für Gebäude mit mehr als drei Geschossen, wenn diese besonders kostenaufwändig sind (§ 39 Absatz 4 BauO NRW).

Informationen zur Handhabung

Sind Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen genehmigungspflichtig?

Nein, Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht genehmigungspflichtig.

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.

Fallbeispiele

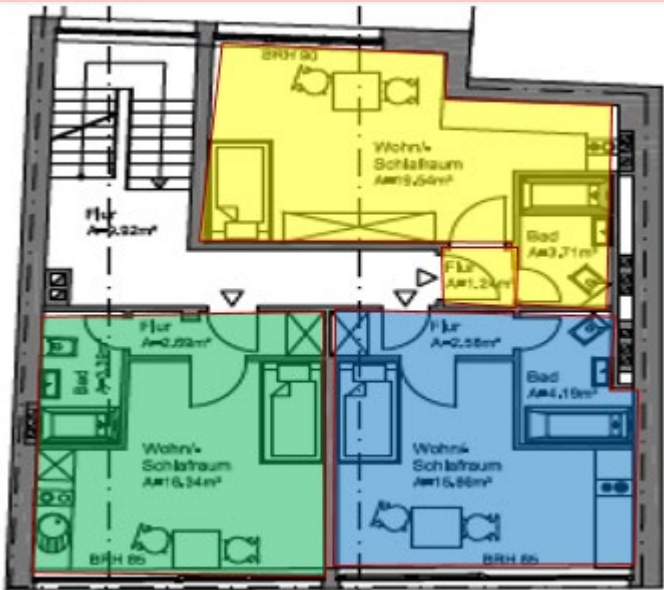
Praxisbeispiel: Fall 1

Betroffene Geschosse: 1.-3. Obergeschoss

Bestand: 9 Wohnungen jeweils mit 1 ZKB im 1.-3. Obergeschoss

Antragsgegenstand:
Umbau und Verbindung von
6 bestehenden Wohnungen zu
3 Wohnungen im 1.-3. OG

Planung: Zusammenlegung von 6 Wohnungen jeweils
mit 1 ZKB zu 3 Wohnungen jeweils mit
2 ZKB im 1.-3. Obergeschoss,
3 Wohnungen mit 1 ZKB bleiben erhalten



Grundriss 1.-3. Obergeschoss (Bestand)

Problem:

Entfall von 6 Bestandswohnungen mit 1 ZKB



Wesentliche Veränderung der
Wohnungsstruktur



Gefährdet die Zusammensetzung der
Bevölkerungsstruktur im Viertel



Verdrängungsgefahr



keine Zustimmung



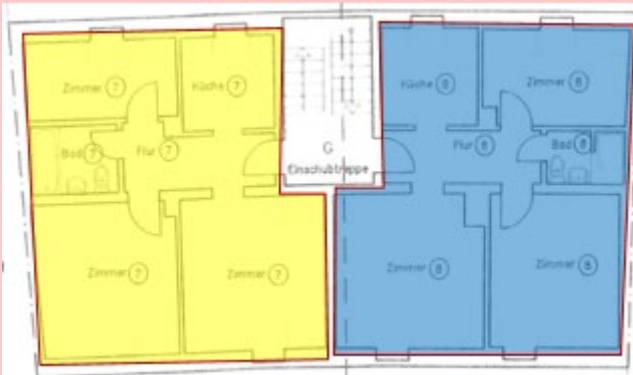
Grundriss 1.-3. Obergeschoss (Umbau)

Praxisbeispiel: Fall 2

Betroffene Geschosse: 3. Obergeschoss und Dachgeschoss mit Spitzboden

Bestand: 2 Wohnungen mit jeweils 3 Zimmern im 3.OG

3.OG



Antragsgegenstand:

Umbau und Aufstockung eines Bestandshauses

Problem:

Veränderung im Bestand

- Grundrissänderungen
- Änderung der Wohnungsgrößen



Wesentliche Veränderung der Wohnungsstruktur



Gefährdet die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur im Viertel



Verdrängungsgefahr



keine Zustimmung

Planung: 2 Maisonette-Wohnungen und zusätzlich 1 Apartment

3.OG



DG



Praxisbeispiel: Fall 2a → Umplanung

Betroffene Geschosse: 3. Obergeschoss und Dachgeschoss mit Spitzboden

Bestand: 2 Wohnungen jeweils mit 3 Zimmern im 3. OG



Antragsgegenstand (Umplanung):

- Bestandswohnungen bleiben erhalten
- zusätzliche Wohnung im Dachgeschoss



- Keine Änderung des strukturellen Wohnungsangebots
- Keine Grundrissänderungen im Bestand



Keine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

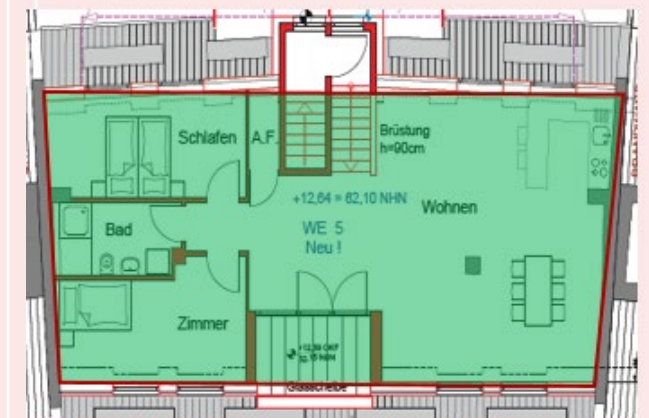


Keine Verdrängungsgefahr



Zustimmung

Umplanung:



Praxisbeispiel: Fall 3

Betroffene Geschosse: 3. Obergeschoss und Dachgeschoss

Bestand: 2-geschossige 4-Zimmer-Wohnung

Antragsgegenstand:

- Umbau einer Zweigeschosswohnung (3.OG und Dachgeschoss)
- Änderung der Wohnungs- bzw. Raumaufteilung
- Einbau eines modernen Badezimmers
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Einbau bodentiefer Fenster
- Einbau einer Dachgaube
- Renovierung der Fassade

Legende

	Bestand
	Abbruch
	Neubau

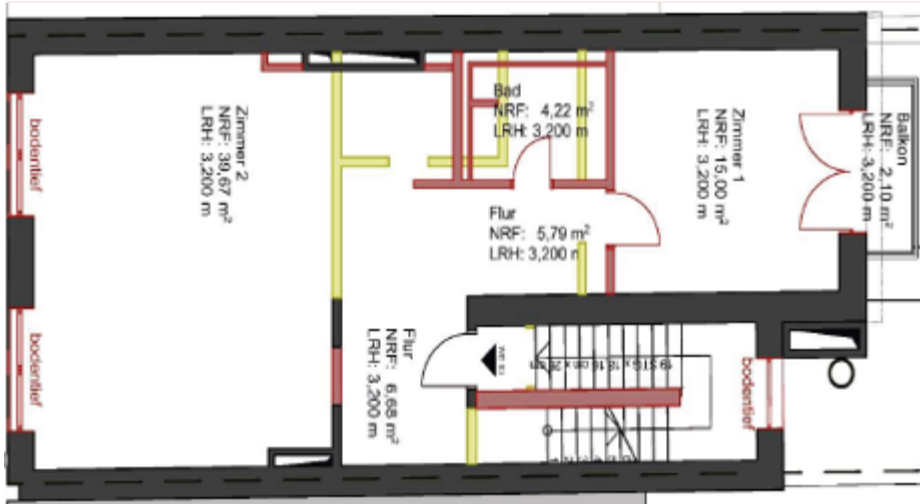
Schnitt Planung



Praxisbeispiel: Fall 3

Betroffene Geschosse: 3. Obergeschoss und Dachgeschoss

Planung: Grundriss 3.Obergeschoss



Erhaltungsrechtliches Ergebnis:

deutliche und sichtbare Aufwertung des Hauses



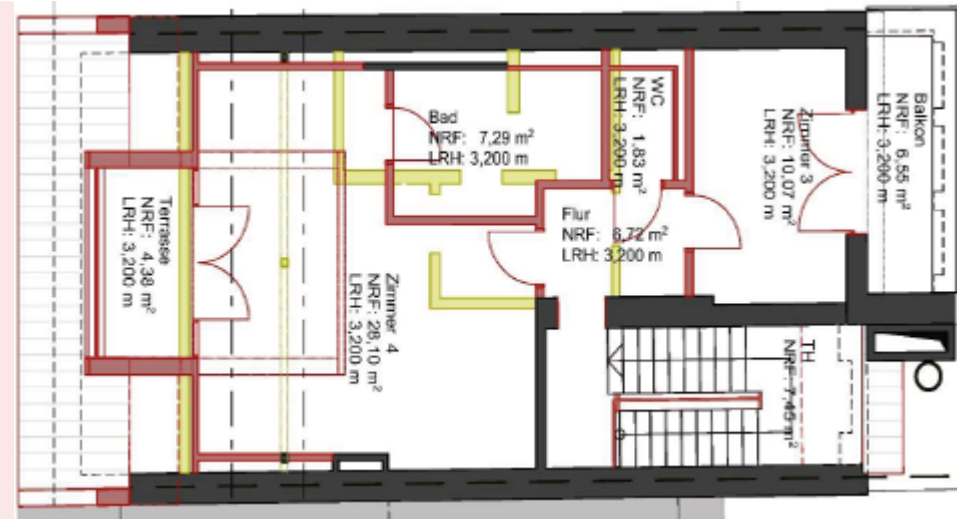
Kann zur Mietwertsteigerung und Verdrängung führen



Einzelfallentscheidung wegen Eigentumsnutzung: Zustimmung mit Auflagen

- Abschluss eines **städtebaulichen Vertrags** zur Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung (Selbstbindung zur Eigennutzung und Mietpreisbegrenzung)

Planung: Grundriss Dachgeschoss



Legende

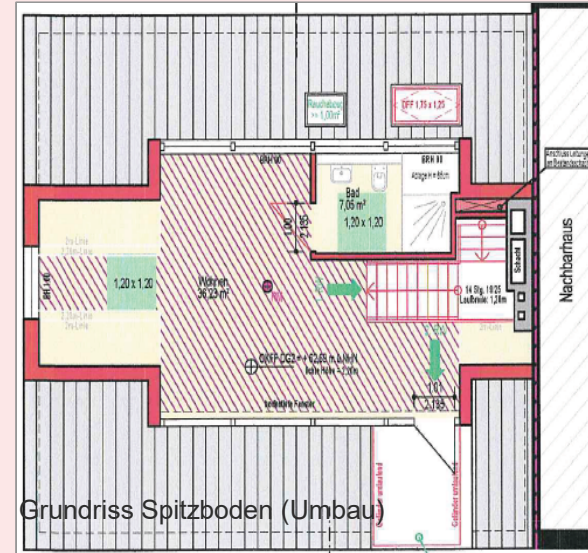
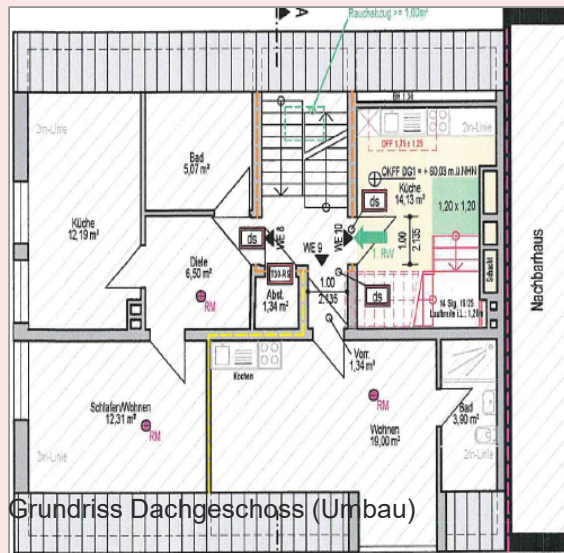
	Bestand
	Abbruch
	Neubau

Praxisbeispiel: Fall 4

Betroffene Geschosse: Dachgeschoss mit Spitzboden

Bestand: 2 Wohnungen und ein leerstehender Raum (Speicher) im Dachgeschoss mit Spitzboden

Planung: Eine Maisonette-Wohnung



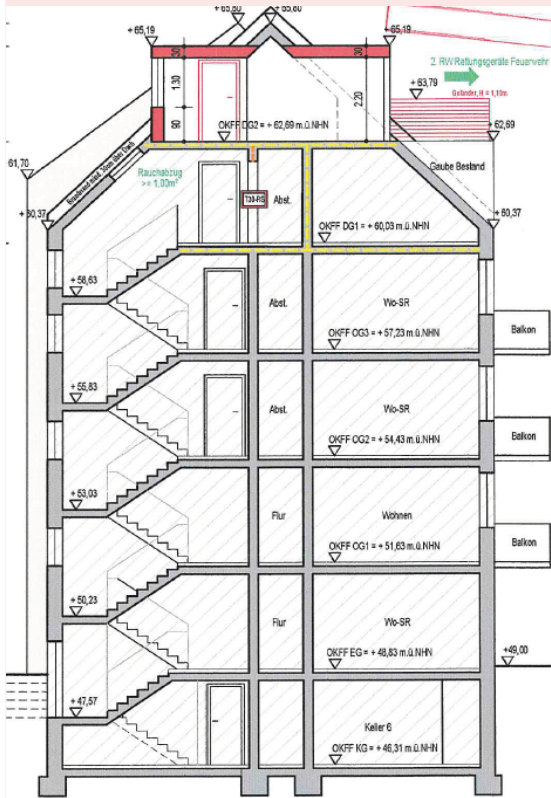
Antragsgegenstand:

- Verbindung des Speicherraums mit dem Spitzboden zu einer Maisonette-Wohnung
- Errichtung einer Innentreppe
- Errichtung von 2 Dachaufbauten und einem Dachaustritt in der neugeschaffenen Maisonette-Wohnung

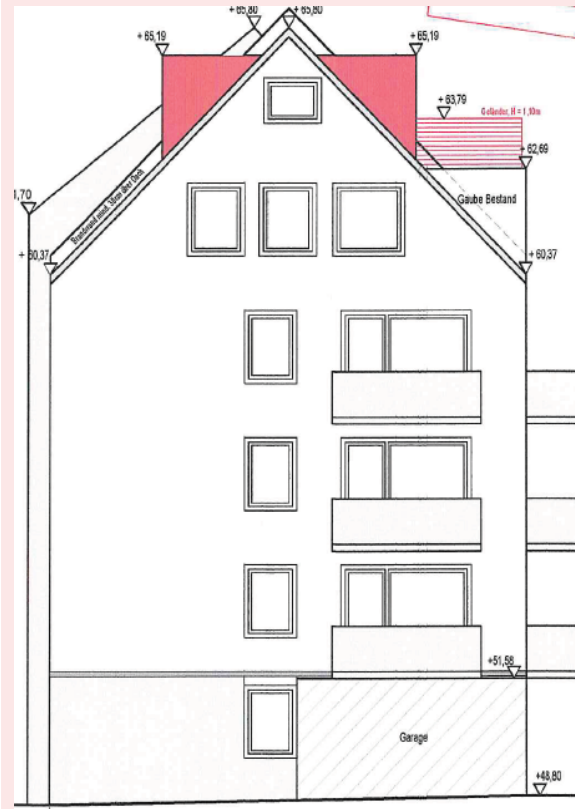
Praxisbeispiel: Fall 4

Betroffene Geschosse: Dachgeschoss mit Spitzboden

Schnitt A-A



Seitenansicht



Erhaltungsrechtliches Ergebnis:

- Der bestehende Wohnraum im Bestandsgebäude wird nicht verändert
- Durch Nutzungsänderung des bisherigen Speicherraums und Verbindung mit dem Spitzboden entsteht ein neuer zusätzlicher Wohnraum



Keine Verdrängungsgefahr, keine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung



Zustimmung

Wo muss ich einen Antrag stellen?

Wenn ein Vorhaben auch baurechtlich genehmigungspflichtig ist, wird das erhaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren beim Bauaufsichtsamt integriert.

Bauaufsichtsamt

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Alle übrigen Anträge auf Rückbau, Änderungen, Modernisierung oder Nutzungsänderung sind zu richten an:

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Weitere Informationen

www.stadt-koeln.de/soziale-erhaltungssatzungen



Kontakt:

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Servicenummer: 0221 221-30901

soziale.erhaltungssatzung@stadt-koeln.de





Offene Fragerunde



Abschluss und Zusammenfassung

Volker Spelthann, Bezirksbürgermeister des Bezirks Ehrenfeld
Brigitte Scholz, Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik



Ausblick

Brigitte Scholz, Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Ende der Veranstaltung

Vielen Dank für Ihr Interesse!