

# Herzlich Willkommen zur öffentlichen Informationsveranstaltung



## Soziale Erhaltungssatzung Ehrenfeld Ost

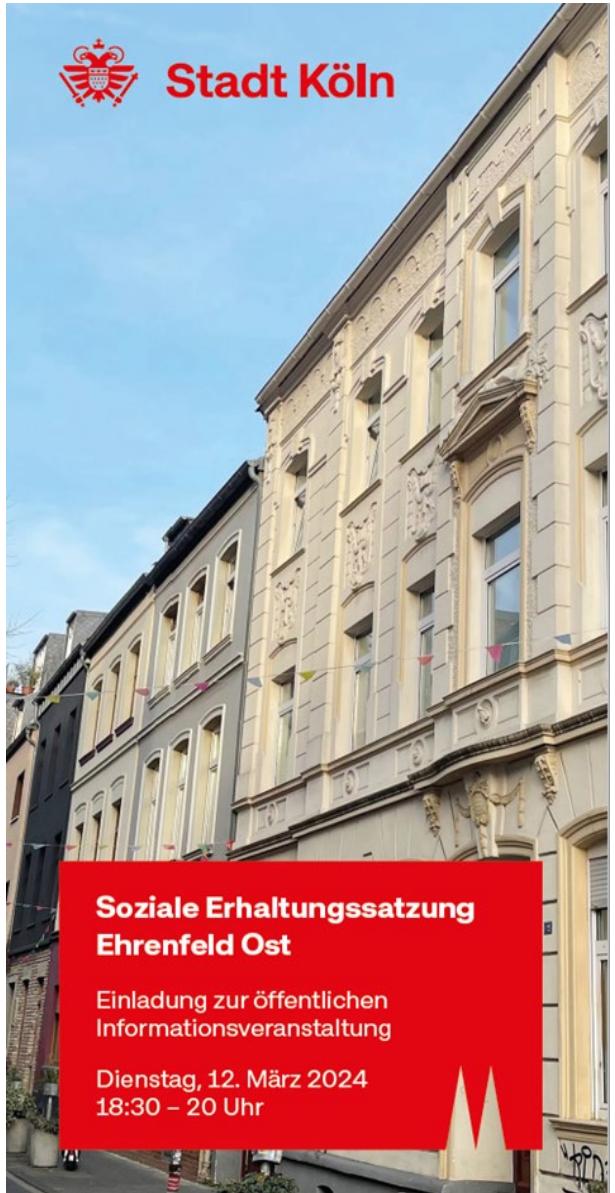
# Begrüßung

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



The screenshot shows a webpage from the City of Cologne's website. At the top is the City of Cologne logo. Below it is a photograph of a street in Ehrenfeld Ost with a church tower in the background. A red banner across the middle of the page contains the text "Soziale Erhaltungssatzung Ehrenfeld Ost". The main text on the page discusses the social preservation regulation for the Ehrenfeld Ost area, mentioning its typical mix of residential and commercial spaces and the goal of protecting the local population from displacement due to urban renewal. It also notes that certain renovations like modernization and luxury improvements are restricted to prevent gentrification.

# 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**

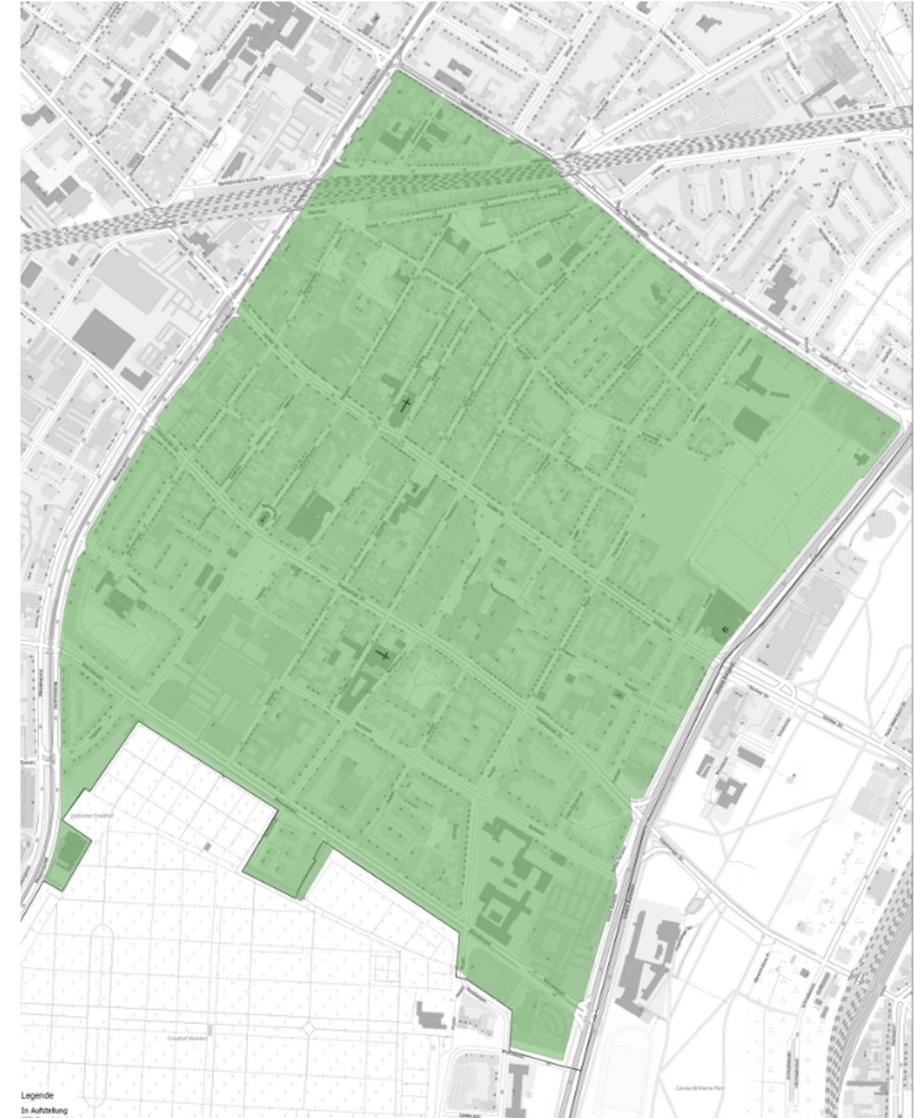
# Erhaltungsziele



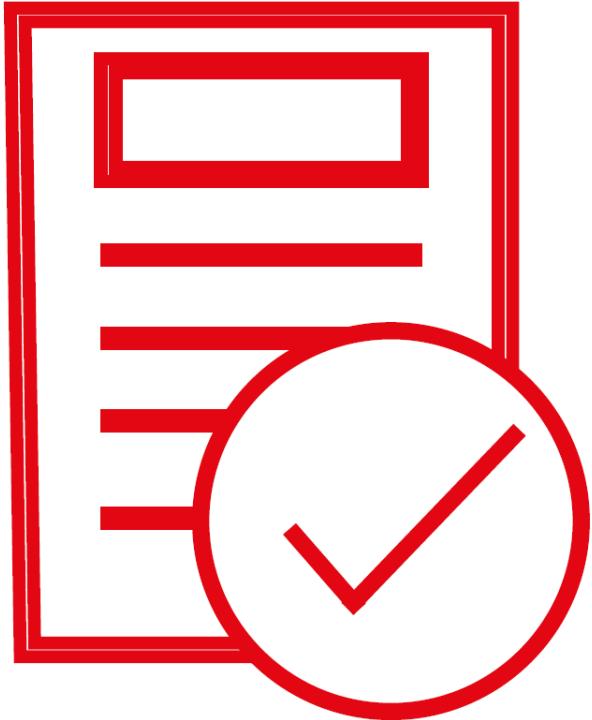
- Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots für verschiedene Haushalts- und Einkommenstypen
- Begrenzung von wohnwerterhöhenden Modernisierungen
- Verhinderung von Luxusmodernisierungen

# Ehrenfeld Ost

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



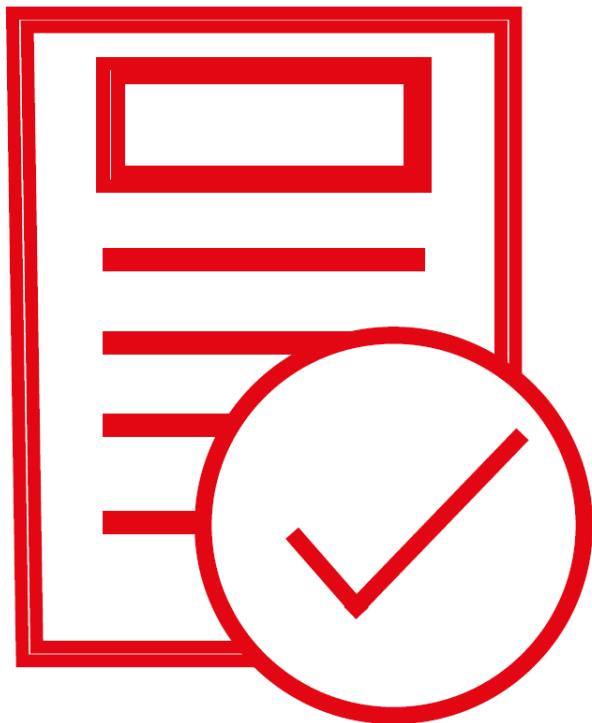
# Möglichkeiten der Sozialen Erhaltungssatzung



**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
- Mietpreisseigerungen 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.

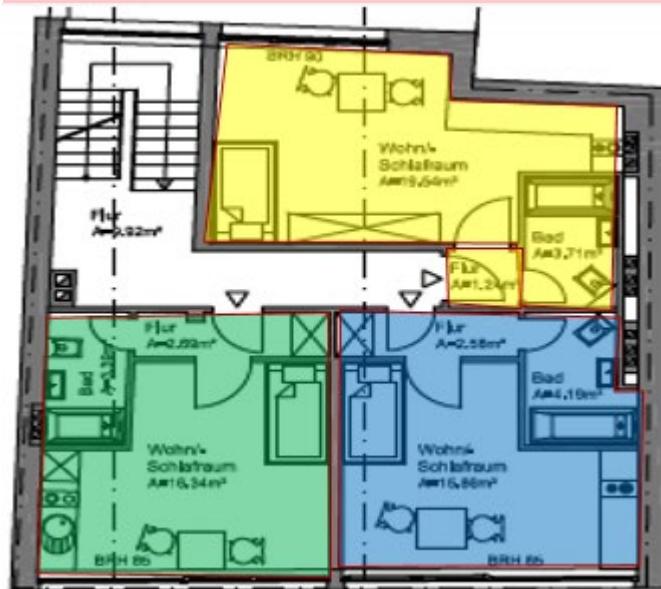
Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen dienen der Behebung von baulichen Mängeln, welche infolge von Abnutzung, Alterungs- und Witterungseinflüssen entstanden sind, zum Beispiel Erneuerung der Dacheindeckung, des Dachstuhls, der Fußböden und Decken in gleicher Qualität.

# Fallbeispiele

# Praxisbeispiel: Fall 1

## Betroffene Geschosse: 1.-3. Obergeschoss

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



Grundriss 1.-3. Obergeschoss (Bestand)

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

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

**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



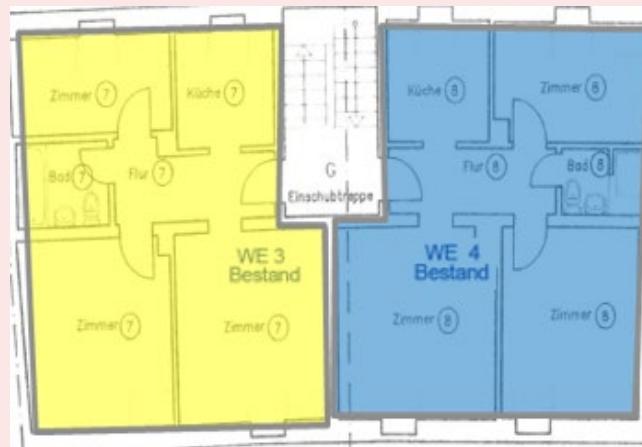
DG



# 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 Dachgeschoßes)
- 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

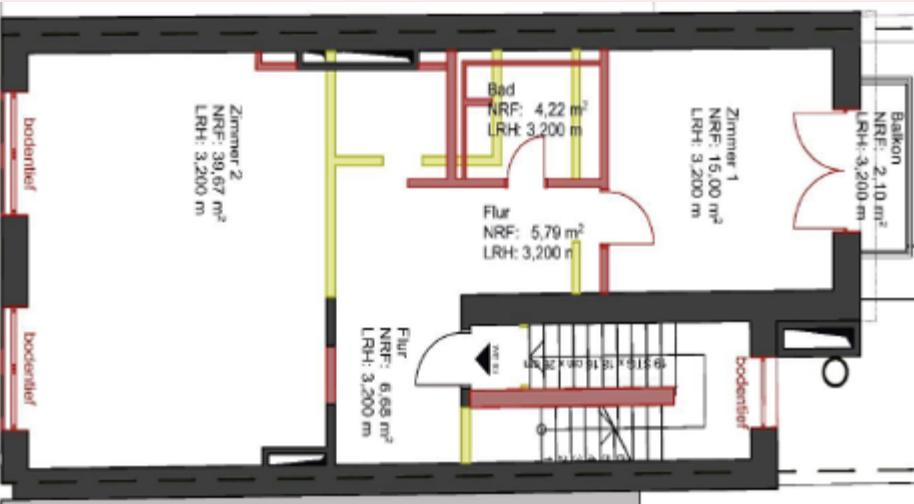
## Schnitt Planung



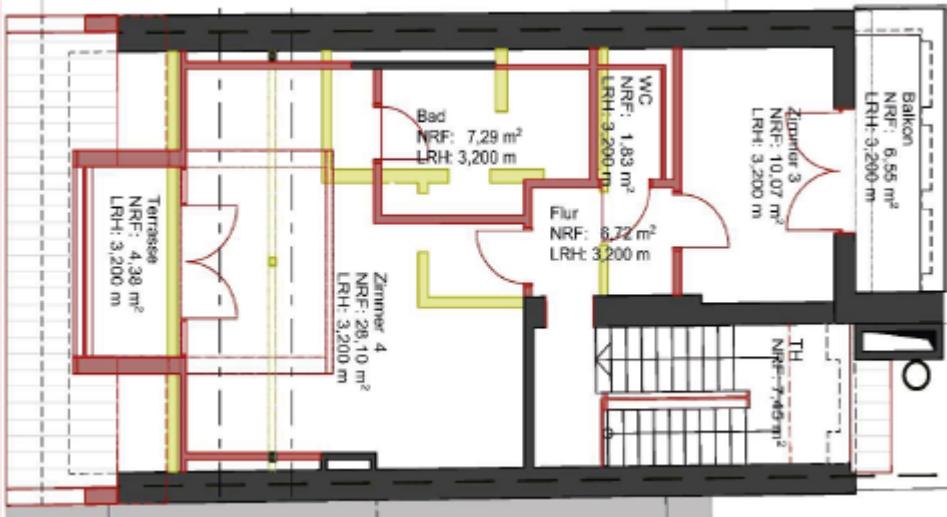
# Praxisbeispiel: Fall 3

## Betroffene Geschosse: 3. Obergeschoss und Dachgeschoß

Planung: Grundriss 3.Obergeschoss



Planung: Grundriss Dachgeschoß



### Erhaltungsrechtliches Ergebnis:

deutliche und sichtbare Aufwertung des Hauses



Kann zur Mietwertsteigerung und Verdrängung führen



### Einzelfallentscheidung wegen Eigentumsnutzung: Zustimmung mit Auflagen

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

#### Legende

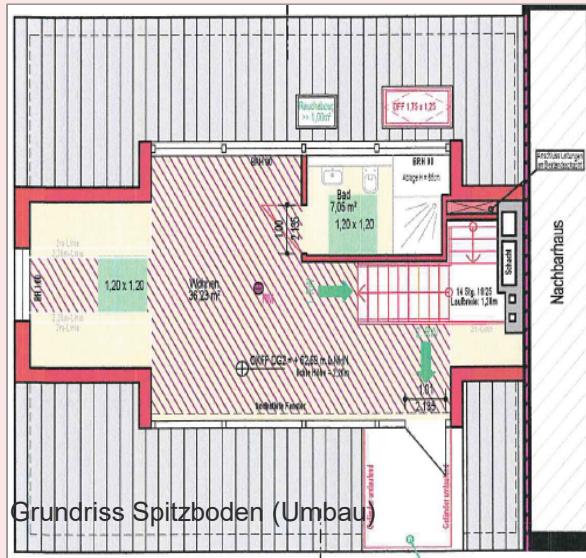
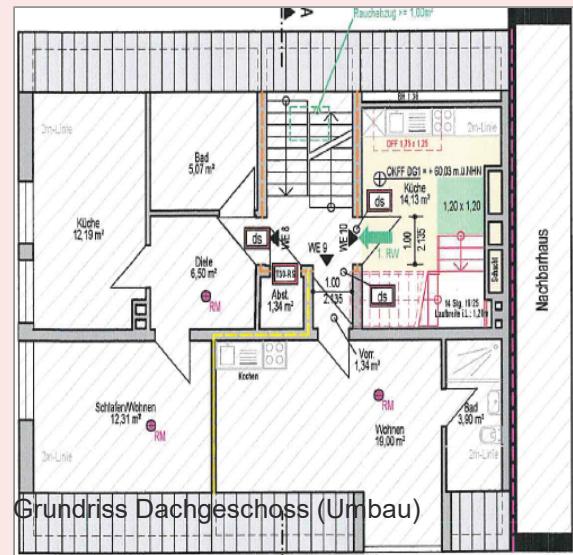
Bestand
Abbruch
Neubau

# Praxisbeispiel: Fall 4

## Betroffene Geschosse: Dachgeschoss mit Spitzboden

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

Planung: Eine Maisonette-Wohnung



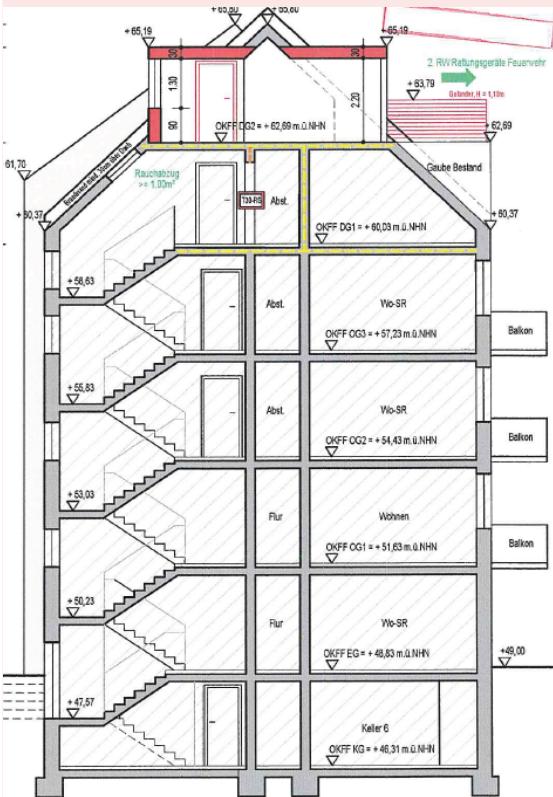
## Antragsgegenstand:

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

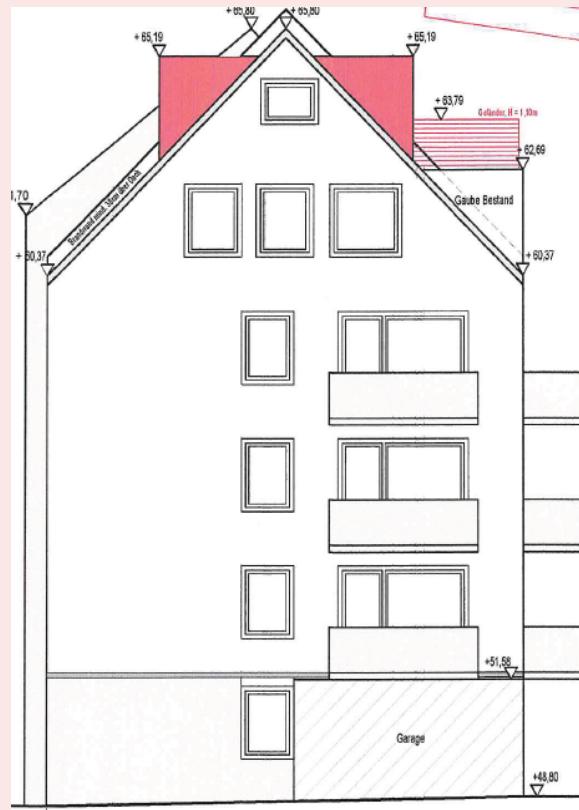
# Praxisbeispiel: Fall 4

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](http://www.stadt-koeln.de/soziale-erhaltungssatzungen)



Kontakt:

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Servicenummer: 0221 221-30901

[soziale.erhaltungssatzung@stadt-koeln.de](mailto:soziale.erhaltungssatzung@stadt-koeln.de)



Das Gebiet Ehrenfeld Ost gehört mit seiner typischen Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu den attraktiven Wohnstandorten in Köln. Seit dem XXX gilt für das Gebiet Ehrenfeld Ost eine Soziale Erhaltungssatzung nach §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches. Ziel ist es, die ansässige Wohnbevölkerung vor baulich verursachter Verdrängung zu schützen. In Gebieten einer Sozialen Erhaltungssatzung müssen bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen an Wohngebäuden besonders genehmigt werden. Damit sollen insbesondere Luxussanierungen und Modernisierungen verhindert werden, die zu erheblichen Mietsteigerungen führen können und somit letztlich den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden.

Das Gebiet Ehrenfeld Ost wird im Wesentlichen vom Ehrenfeldgürtel, der Subbelrather Straße, der Inneren Kanalstraße und der Weinsbergstraße eingegrenzt.





# 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!**