

Soziale Erhaltungssatzung Severinsviertel



Soziale Erhaltungssatzung Severinsviertel

Informationen für Anwohnerinnen und Anwohner

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Bewohnerinnen und Bewohner
des Severinsviertels,

am 30. Januar 2020 ist die Soziale Erhaltungssatzung für das Severinsviertel in Kraft getreten. Gerne möchte ich Sie über die Inhalte dieser Satzung informieren und Ihnen aufzeigen, welche Auswirkungen diese Satzung für Sie haben kann.



In dieser Informationsbroschüre sind die wichtigsten Inhalte zusammengefasst und in verständlicher Form erläutert. Für weitere Informationen finden Sie am Ende der Broschüre unsere Internetadresse und einen QR-Code, über den Sie mit einem Smartphone unmittelbar auf aktuelle Informationen zugreifen können.

Sollten Sie Fragen zu einzelnen Punkten oder zu einer konkreten Situation haben, melden Sie sich bitte gerne bei den genannten Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern, die Ihnen sehr gerne weitere Auskünfte geben werden.

Ihr



Markus Greitemann

Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen,
Bauen und Wirtschaft der Stadt Köln

Soziale Erhaltungssatzung Severinsviertel

Das Severinsviertel ist ein beliebter, attraktiver Wohnstandort: Es ist zentral gelegen, bietet eine gute Anbindung und Infrastruktur, verfügt über eine gut gemischte Sozialstruktur und ein vielfältiges Angebot an Wohnungen. Um diese soziale Struktur zu erhalten, hat der Rat der Stadt Köln die Soziale Erhaltungssatzung für das Severinsviertel beschlossen. Sie wird auch als Milieuschutz-Satzung bezeichnet.





Was ist eine Soziale Erhaltungssatzung?

Das Baugesetzbuch gibt Städten die Möglichkeit, für bestimmte Gebiete Soziale Erhaltungssatzungen zu erlassen, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB).

Bei Bauvorhaben sind vor allem die Auswirkungen auf die Struktur des Wohnungsbestandes, zum Beispiel Größe der Wohnungen, Anzahl der Räume, die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums sowie die daraus resultierende Miethöhe entscheidend. Der Rat der Stadt Köln hat eine Soziale Erhaltungssatzung im Dezember 2019 für das Severinsviertel beschlossen. Am 30. Januar 2020 ist sie in Kraft getreten.



Welche Möglichkeiten bieten Soziale Erhaltungssatzungen?

In Gebieten einer solchen 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. Die Satzung bietet somit die Möglichkeit, Aufwertungsprozesse sozial verträglicher zu steuern und Verdrängungsprozessen vorzubeugen.

Beim Verkauf von Wohngebäuden hat die Stadt außerdem die Möglichkeit, ihr Vorkaufsrecht auszuüben, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB).



Wo liegen die Grenzen Sozialer Erhaltungssatzungen?

Die Soziale Erhaltungssatzung ist ein städtebauliches Instrument. Das bedeutet, mit ihr kann kein individueller Mieterschutz umgesetzt werden. Sie bietet auch keinen individuellen Schutz vor Verdrängung. Mietpreissteigerungen sind daher im Rahmen des gesetzlichen Spielraums grundsätzlich weiterhin möglich. Des Weiteren kann eine Soziale Erhaltungssatzung nur auf Gebäude, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, angewandt werden. Bei rein gewerblich genutzten Gebäuden oder unbebauten Grundstücken kann sie nicht angewendet werden, ebenso wenig bei Neubauvorhaben.



Was muss ich als Eigentümerin, Eigentümer oder Mieterin, Mieter im Satzungsgebiet beachten?

Für Rückbau, Änderungen, Modernisierung oder Nutzungsänderungen von Wohngebäuden ist eine **zusätzliche erhaltungsrechtliche Genehmigung** erforderlich. Das gilt auch für Vorhaben, die gemäß der Bauordnung Nordrhein-Westfalen genehmigungsfrei sind. Die Durchführung ungenehmigter Baumaßnahmen wie die Änderung des Wohngebäudes, Rückbau oder Nutzungsänderung ohne Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 30.000 Euro geahndet wird. Auch Vorhaben, die leerstehende Wohnungen betreffen, unterliegen der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht.



Fragen zu Bauvorhaben

Die Soziale Erhaltungssatzung legt noch nicht verbindlich fest, welche konkreten baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen zulässig sind oder nicht. Dies kann aufgrund der Besonderheiten jedes Einzelfalls erst bei der Prüfung und Entscheidung über einen Genehmigungsantrag festgestellt werden.

Das Baugesetzbuch regelt, wann eine Genehmigung erteilt werden muss (§ 172 Absatz 4 BauGB). Die folgenden Fallbeispiele können hierzu als Orientierungsrahmen dienen.



Wann wird eine erhaltungsrechtliche Genehmigung erteilt?

Eine erhaltungsrechtliche Genehmigung wird erteilt, wenn

- die Änderung einer baulichen Anlage der **Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung** unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,
- die Änderung einer baulichen Anlage der **Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung**, in der bei Antragstellung geltenden Fassung dient. Dazu gehören zum Beispiel Tausch von alten Heizkesseln, Dämmung von Heizungsrohren, Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke. Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen der

Energieeinsparverordnung in der bei Antragstellung geltenden Fassung hinausgehen, werden im Einzelfall näher geprüft,

- unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung des Gebäudes **wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.**

In der Regel wird eine erhaltungsrechtliche Genehmigung erteilt bei

- **Schaffung von zusätzlichem Wohnraum**, zum Beispiel beim Ausbau eines Dachgeschosses, wenn der bestehende Wohnraum dabei nicht verändert wird,
- **Anbau Erstbalkon, Loggia oder Terrasse**, wenn diese nicht besonders kostenaufwändig sind,
- **Einbau/Anbau von Aufzügen** beziehungsweise **Fassadengleitern** für Gebäude mit mehr als drei Geschossen, gemäß § 39 Absatz 4 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, wenn diese nicht besonders kostenaufwändig sind,
- **Ersteinbau Bad, Sammelheizung.**



Wann wird in der Regel keine erhaltungsrechtliche Genehmigung erteilt?

In der Regel wird keine erhaltungsrechtliche Genehmigung erteilt bei

- Rückbau (Abriss) von Gebäuden und Gebäudeteilen,
- Nicht erforderliche Grundrissänderungen, insbesondere wenn die Grundrissänderungen zu einer Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder einer Veränderung der Wohnfläche führen,
- Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen, auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenen Wohnraum, zum Beispiel bei Maisonette-Wohnungen,
- Änderung eines Gebäudes, die den **zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung** unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen überschreiten, zum Beispiel durch die Schaffung von besonders hochwertiger Gebäudeausstattung, Fußbodenheizung, Einbau Kamin, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, bodentiefe Fenster, repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser,
- Vergrößerungen von Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten,

- **Einbau/Anbau von Aufzügen** beziehungsweise **Fassadengleitern** für Gebäude mit mehr als drei Geschossen, gemäß § 39 Absatz 4 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, wenn diese besonders kostenaufwändig sind.

Sind Modernisierungsmaßnahmen genehmigungspflichtig?



Ja, Modernisierungsmaßnahmen sind genehmigungspflichtig. Hierunter sind sämtliche Maßnahmen zu verstehen, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie und Wasser bewirken. Dazu zählen zum Beispiel der Einbau oder die Verbesserung von Bädern und sanitären Einrichtungen, Verbesserung der Energieversorgung, Wasserversorgung und Entwässerung, Einbau von Heizungsanlagen, Verbesserung von Wohnungsgrundrissen, Aufzugseinbauten beziehungsweise anbauen, Maßnahmen zur Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt.

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.



Wie wird mit einem Antrag auf Nutzungsänderung umgegangen?

Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnraum, beispielsweise zur Umwandlung in Büro oder Gewerberaum, sind nach der Sozialen Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig. Außerdem gilt in Köln seit dem 01.07.2014 das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum nach der Wohnraumschutzsatzung. Für Ausnahmen dieses Verbotes wird daher zusätzlich eine Genehmigung des Amtes für Wohnungswesen benötigt.

Wo muss ich einen Antrag stellen?



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

Bauaufsichtsamt

Stadthaus Deutz - Westgebäude
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Alle übrigen Anträge auf Rückbau, Änderungen, Modernisierung oder Nutzungsänderung richten Sie bitte an das Amt für Stadtentwicklung und Statistik.

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stadthaus Deutz - Westgebäude
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln



Weitere Infos

www.stadt.koeln



Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stadthaus Deutz - Westgebäude

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

soziale.erhaltungssatzung@stadt-koeln.de

Tel.: 0221 / 221-30901

Fax: 0221 / 221-28493



Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
Zentrale Dienste der Stadt Köln

Druck
Druckhaus Süd Medien GmbH

Bildnachweis
Landesweite Planungsgesellschaft mbH