



Stadt Köln

Soziale Erhaltungssatzungen in Köln

Satzungsziele und Anwendungsleitlinien
für die Praxis



Soziale Erhaltungssatzungen in Köln



Was ist eine Soziale Erhaltungssatzung?

Soziale Erhaltungssatzungen haben das Ziel, die Wohnbevölkerung des Satzungsgebietes vor Verdrängungsprozessen zu schützen. Das Baugesetzbuch (BauGB) 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 bzw. Kostenaufwändigkeit entscheidend.



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 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB). Voraussetzung hierfür ist unter anderem ein wirksam abgeschlossener Kaufvertrag. Die Käufer*innen haben die Möglichkeit, die Ausübung des Vorkaufsrechts abzuwenden, indem sie eine Vereinbarung mit der Stadt Köln abschließen, mit der sie sich verpflichten, das Kaufgrundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Sozialen Erhaltungssatzung zu verwenden.



Wo liegen die Grenzen Sozialer Erhaltungssatzungen?

Die Soziale Erhaltungssatzung ist ein rein städtebauliches Instrument. Das bedeutet, mit ihr kann kein individueller Mieterschutz gewährleistet werden. Sie bietet auch keinen individuellen Schutz vor Verdrängung. Mietpreisseigerungen 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, angewendet werden. Bei rein gewerblich genutzten Gebäuden oder unbebauten Grundstücken kann sie nicht angewendet werden, ebenso wenig bei Neubauvorhaben.



Was muss ich als Eigentümer*in oder Mieter*in 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 erhaltungsrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 30.000 Euro geahndet wird (§ 213 BauGB). 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 (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB).

- die Änderung einer baulichen Anlage der **Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung**, in der bei Antragstellung geltenden Fassung dient (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB). Dazu gehören zum Beispiel Tausch von alten Heizkesseln, Dämmung von Heizungsrohren, Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke. Maßnahmen, die über die vorgenannten Mindestanforderungen hinausgehen, werden im Einzelfall näher geprüft und können gegebenenfalls auch genehmigungsfähig sein.
- 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 **Fassaden-gleitern** 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, 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, zum Beispiel bei Maisonette-Wohnungen,
- Änderung eines Gebäudes, die den **zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung** unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen überschreiten (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB), zum Beispiel durch die Schaffung von besonders hochwertiger Gebäudeausstattung, Fußbodenheizung, Einbau Kamin, hochwertiger Bad- und Küchenausstattung, bodentiefen Fenstern, repräsentativer Eingangsbereiche und Treppenhäuser,
- **Vergrößerungen von Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten**,

- **Einbau/Anbau von Aufzügen** beziehungsweise **Fassaden-gleitern** 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, Veränderung von Wohnungsgrundrissen, Aufzugseinbauten beziehungsweise -anbauten, 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

Ebenfalls besteht die Möglichkeit, den **Antrag auf erhaltungsrechtliche Genehmigung (ohne Bauantrag) über das Antragsformular** auf der Internetseite zu stellen. Dieses Antragsformular ersetzt nicht den formellen Bauantrag nach der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen.

Zur Vermeidung von Bußgeldverfahren nach § 213 BauGB aufgrund ungenehmigter Baumaßnahmen, wird den Antragstellenden empfohlen, alle beabsichtigten baulichen Maßnahmen im erhaltungsrechtlichen Antrag anzugeben, denn die Abgrenzung zwischen Instandsetzung bzw. Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen kann oftmals erst im Rahmen einer erhaltungsrechtlichen Prüfung erfolgen.

Die Antragstellung und weitere Informationen rund um die Soziale Erhaltungssatzung finden Sie unter:

www.stadt-koeln.de/soziale-erhaltungssatzungen



soziale.erhaltungssatzung@stadt-koeln.de

T: 0221 221-30901

Servicezeiten

Montag, Dienstag, Mittwoch und Donnerstag 9 Uhr bis 15 Uhr,
Freitag 9 Uhr bis 13 Uhr

Stand: November 2023



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung und Druck

Zentrale Dienste der Stadt Köln

Druck

Pieper GbR/Steinbach Werbedruck

13-US/428-23/15/30.600/12.2023