

Soziale Erhaltungsverordnung Mierendorff - Insel 2017



arbeitsgruppe gemeinwesenarbeit und stadtteilplanung argus gmbh

Danckelmannstr. 21 in 14059 Berlin-Charlottenburg

Bearbeitung

Dipl.-Päd. Bernd Greve
Dipl.-Soz. Rosina Dieser
Dipl. Soz. Olga Prieb

im Auftrag

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Stadtplanung

- I. Soziales Erhaltungsrecht – Verordnungszweck
- II. Was kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht bewirkt werden?
- III. Rechtliche Voraussetzungen für eine Verordnung
- IV. Gutachterverfahren Charlottenburg-Wilmersdorf
- V. Festlegungsgründe Mierendorff – Insel
- VI. Umsetzung der Verordnung durch die Bauverwaltung
- VII. Öffentlichkeitsarbeit

Regelungsgehalt von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

- Erhalt und Schutz der gegebenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, im Einklang mit den städtebaulichen Gegebenheiten eines Gebietes
- Vermeidung voraussichtlich negativer städtebaulicher Auswirkungen sowohl für das Gebiet als auch in anderen Wohngebieten der Stadt bei einem Satzungsverzicht

Wichtig: Das soziale Erhaltungsrecht umfasst keine sozial- oder mietrechtlichen Regelungen und bietet keinen individuellen Mieterschutz!

Genehmigungsvorbehalte in öffentlich-rechtlichen Antrags-/

Genehmigungsverfahren:

- bestimmte bauliche Änderungen im Wohnungsbestand („Luxusmodernisierung“)
- energetische Gebäudesanierung über EnEV-Standard
- Zusammenlegung von Wohnungen,
- Abriss von Wohnungen,
- Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe (auch teilgewerbliche Nutzungen durch freie Berufe und „Ferienwohnungen“),
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen,
- Veräußerung von Wohngebäuden (bezirkliches Vorkaufsrecht)

Grundsätzlich nicht geregelt werden können privat- und mietrechtliche Vereinbarungen und gewerbliche Nutzungsverhältnisse

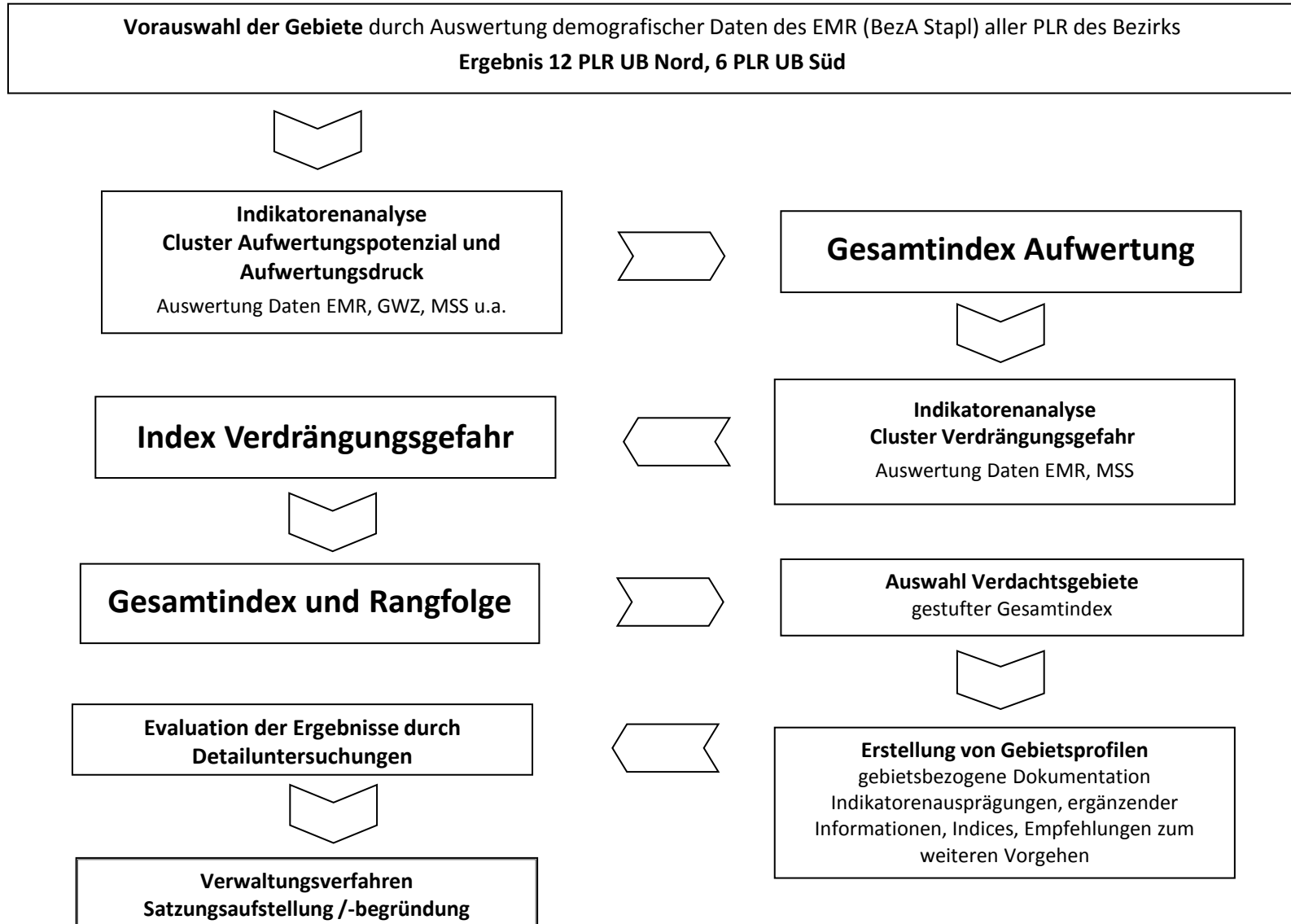
Grundlage: Soziale Erhaltungsverordnung mit Regelwerk zu den nicht-genehmigungsfähigen baurechtlichen Veränderungen im Bestand („**Prüfkriterien**“)

raumbezogener, gutachterlicher Nachweis von:

- **Aufwertungspotential:** Möglichkeit einer Erhöhung des Wohnwerts durch bauliche Maßnahmen („Luxusmodernisierung“, Zusammenlegung von Kleinwohnungen, Umwandlung)
- **Aufwertungsdruck:** Anzeichen für Nutzung / Ausschöpfung des Aufwertungspotentials in den letzten Jahren (Bautätigkeit, Umwandlungsaktivitäten, hohe Bevölkerungsfluktuation, soziale Umschichtung des Quartiers)
- **Verdrängungsgefährdung:** Schutzwürdigkeit der Bevölkerung und Wahrscheinlichkeit dass Teile der Bewohner aufgrund der Aufwertungen / Veränderungen das Gebiet verlassen werden bzw. müssen

Soziale Erhaltungsverordnung Mierendorff – Insel

Gutachterverfahren Charlottenburg-Wilmersdorf



Soziale Erhaltungsverordnung Mierendorff – Insel

Untersuchungsgebiet Mierendorff – Insel (1)

Teilgebiet
Planungsraum
Kaiserin-Augusta-Allee

Basisdaten

Wohngebäude	206
Wohnungen	2.937
Einwohner	5.532
Privathaushalte	2.860

Quelle/Stand: EMR 2013, GWZ 2011



Soziale Erhaltungsverordnung Mierendorff – Insel

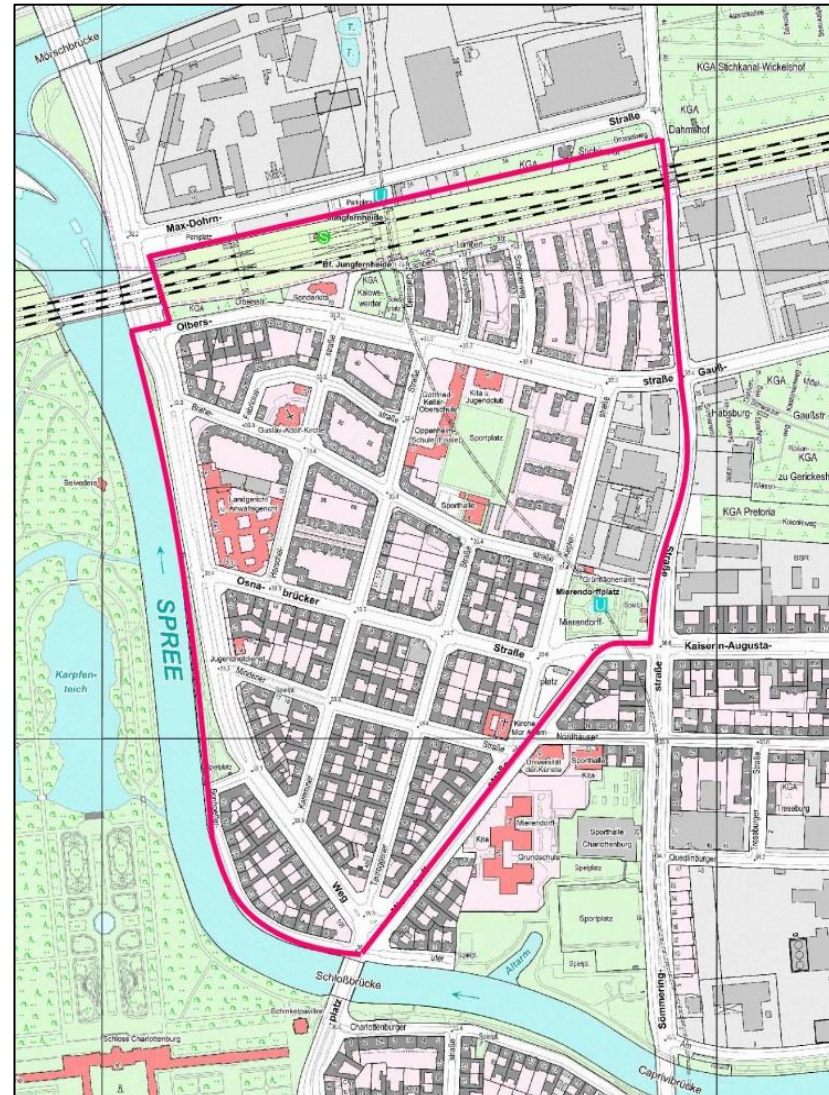
Untersuchungsgebiet Mierendorff – Insel (2)

Teilgebiet
Planungsraum
Tegeler Weg

Basisdaten

Wohngebäude	401
Wohnungen	5.140
Einwohner	9.209
Privathaushalte	5.240

Quelle/Stand: EMR 2013, GWZ 2011



Aufwertungspotentiale

- hoher Anteil an Wohnungen in privatrechtlicher Verfügbarkeit (91%)
- hoher Altbauanteil (47%) davon ca. 50% ohne umfassende ModInst (Schwerpunkt KAA)
- noch geringer Anteil an DG-Ausbauten
- 20% 1- und 2-Zimmer-Wohnungen
- geringer Anteil an Gebäude mit Fahrstuhlanlagen
- geringer Anteil energetischer Gebäudesanierung
- (noch) relativ günstiges Angebotsmietniveau (7,50 €/m² netto-kalt)
- erhebliches Umwandlungspotenzial (67%) (Schwerpunkt KAA)

Aufwertungsdruck

- gut erschlossenes, legegünstiges, innerstädtisches Wohnquartier
- erhebliche Entwicklungspotenziale von nicht- oder untergenutzten Brach und Gewerbeflächen, insbesondere in Wasserlagen
- starke Wohnungsnachfragedruck durch überproportionalen Bevölkerungszuwachs
(Tegeler Weg 8%, Bezirk 4,4% in 2009-13)
- erhöhtes Wanderungsvolumen der Wohnbevölkerung
(30% 2009-12; Bezirk 25%)
- Teilgebiet Tegeler Weg bereits hoher Umwandlungsquote (40%)
- hohes Volumen an Wohnungsverkäufen
(8% des Wohnungsbestands in 2009 – 13; Bezirk 3,8%)

Verdrängungsgefährdung

- Haushalte die bereits jetzt eine hohe Mietbelastung haben
- Empfänger staatlicher Transferleistungen (26% der Einwohner)
- auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte (Auszubildende,, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften, Familien mit mehr als 2 Kindern, Migranten u.a.)
- Seniorenhaushalte mit hoher sozial-räumlicher Bindung an da Wohnquartier (15% der Einwohner)

sowie bei Umwandlung und Eigenbedarf alle Teile der Wohnbevölkerung

Voraussichtlich nachteilige städtebauliche Auswirkungen bei einem Verordnungsverzicht

- unzureichende Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (insbs. Grundschulen und Kindertagesbetreuung) und Rückbauerfordernisse
- Ersatzinvestitionen in an der Teilen der Stadt
- Verlust preiswerten Wohnraums und Konzentration einkommensschwacher Haushalte in anderen Quartieren und Bereitstellung sozialer Maßnahmen für diese Quartiere
- verstärkte Inanspruchnahme öffentlicher Wohnkostenzuschüsse durch aufgewerteten, verteuerten Wohnraum in dem Gebiet
- Schaffung preiswerten öffentliche geförderten Ersatzwohnraums
- ...

Künftige besondere erhaltungsrechtliche Antrags-/Prüfungspflichten gemäß § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB:

- Anträge auf Genehmigung
 - für bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Vorhaben nach §§ 63 ff BauO Berlin Antrag beim Stadtentwicklungsamt - FB Bauaufsicht
 - bei Vorhaben für die keine Baugenehmigung nach § 61 BauO Berlin erforderlich (verfahrensfrei) ist oder für die nach § 62 BauO Bln eine Genehmigungsfreistellung beantragt wird, beim Stadtentwicklungsamt - FB Stadtplanung
- Prüfung von Anträgen auf Genehmigung von Einzeleigentum
- Prüfung von Rückbaumaßnahmen (Abriss) sowie alle baulichen und Nutzungsänderungen
- Prüfung von Grundstückskaufverträgen

Soziale Erhaltungsverordnung Mierendorff – Insel Öffentlichkeitsarbeit

Soziale Erhaltungsgebiete und Umwandlungsverordnung in Pankow

Information für Mieter und Eigentümer

Information und Beratung



Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Dienststz.: Storkower Straße 97
10407 Berlin

Fachbereich Stadterneuerung
Ansprechpartner:
Herr Speckmann, Fachbereichsleiter
Tel.: (030) 90295-3115
stadtentwicklungsamt@ba-pankow.berlin.de

Frau Herfort
Tel.: (030) 90295-3137
Fax: (030) 90295-3316
doeren.herfort@ba-pankow.berlin.de

Mieterberatung Prenzlauer Berg
Prenzlauer Allee 186, 10405 Berlin
Florasstraße 72, 13187 Berlin
Schönflieger Straße 7, 10439 Berlin
Frau Kitzling, Frau Wallroth, Herr Höpner
Tel.: (030) 443 38 10

Impressum

Herausgeber
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
10407 Berlin

Konzept und Redaktion
S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen
Stadtvernetzung mbH
Heinz Lochner
Monika Schröder

Gestaltung
Dörin + Köster, Reinhard Köster

Fotos und Abbildungen
Phillip Schumann
S.T.E.R.N. GmbH

Pläne
S.T.E.R.N. GmbH
Quelle: Bezirksamt Pankow von Berlin
Vermessungs/Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Druck
Druckerei Conrad GmbH

© Berlin 2015



Vorwort



Bezirksrat für Stadtentwicklung
Jens-Holger Kirschner

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Bezirk Pankow ist in den letzten Jahren als Wohnort immer attraktiver geworden. Dabei steht nicht mehr nur der Ortsteil Prenzlauer Berg im Vordergrund, sondern auch die Ortsteile Pankow und Weißensee erfreuen sich einer wachsenden Beliebtheit. Allein seit 2009 sind rund 28.000 Menschen in den Bezirk gezogen. Für die kommenden Jahre ist eine weitere Zunahme prognostiziert.

Das Thema einer sozialen Stadtentwicklung, dazu zählt auch die ausreichende Versorgung mit Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, steht deshalb für den Bezirk Pankow an erster Stelle. Hierzu gehört z. B. die Sicherung des vorhandenen Bestandes an Mietwohnungen genauso wie der Neubau von Wohnungen in Siedlungen und auf ehemals industriell genutzten Arealen. Eine wichtige Rolle kommt dabei den landeseigenen Wohnungsgesellschaften zu, durch den Erwerb von Wohnungen und den Neubau von preisgünstigen Wohnungen das Wohnungsangebot für breite Bevölkerungsschichten zu erhöhen.

Es gilt aber auch, die vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuchs konsequent anzuwenden. Hierzu hat das Land Berlin u. a. mit dem Gesetz des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum und der Einführung des Genehmigungsverhaltens bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen bereits wichtige Schritte unternommen. Mit der Festlegung von fünf neuen sozialen Erhaltungsgebieten durch das Bezirksamt Pankow im Juli 2014 im Bereich der ehemaligen Sanierungsgebiete in Prenzlauer Berg werden Luxusmodernisierungen verhindert und damit auch positiv Einfluss auf die Mietpreisentwicklung genommen. Für die nahe Zukunft ist geplant, das soziale Erhaltungsrecht in Verbindung mit dem Verbot der Umwandlung in Eigentumswohnungen auf weitere Wohngebiete in den Ortsteilen Pankow und Weißensee auszuweiten.

Mit dem vorliegenden Fallblatt möchte ich Sie über Ziele und Wirkungsweise von sozialen Erhaltungsgebieten sowie Ihre Ansprechpartner im Bezirksamt informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Jens-Holger Kirschner

Was ist ein soziales Erhaltungsgebiet?

Der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch (BauGB) mit dem § 172 Absatz 1 Nr. 2 geregelt, dass die Gemeinde durch eine Verordnung oder Satzung Gebiete benennen kann, in den denen aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten werden soll. Um dies zu erreichen, müssen bauliche Veränderungen, Änderungen der Nutzung und Nutzungsart sowie Abrisse von Wohngebäuden durch den Eigentümer bei der zuständigen Behörde – in Berlin ist dies das jeweilige bezirkliche Stadtentwicklungsamt – beantragt werden.

Um ein Wohnquartier als soziales Erhaltungsgebiet festlegen zu können, müssen verschiedene tatsächliche und rechtliche Voraussetzungen erfüllt sein:

- Für die im Gebiet vorhandenen Wohnungen und Wohngebäude wird ein sog. »Aufwertungsprofil« festgelegt. Dies bedeutet, dass die Ausstattung z. B. durch den Einbau eines zweiten Bades oder Balkons, einer Fußbodenheizung, die Anlage von zur Wohnung gehörenden Stellplätzen oder durch übermäßige Wärmedämmmaßnahmen über den zeitgemäßen Standard angehoben werden kann. Als Folge solcher wohnwertfördernden Maßnahmen sind erhebliche Mietsteigerungen und damit die Verdrängung von Teilen der Bevölkerung zu befürchten.

Ziele, Wirkungsweise und Antragsverfahren



- Ein »Aufwertungsdruck« muss vorhanden sein, d. h., das Wohnquartier ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt oder in naher Zukunft sehr attraktiv und wird aus diesem Grund durch besserwertende Bevölkerungsgruppen stark nachgefragt. Andererseits bestehen aber noch erhebliche Aufwertungsprobleme. Für die Eigentümer können sich deshalb weitere über den vorhandenen Ausstattungsstandard hinausgehende Modernisierungsmaßnahmen.

- Ein »Verdrängungspotenzial« besteht, d. h., die vorhandene Bevölkerung ist zur Gänze oder in Teilen durch einen Anstieg der Mieten in Folge von Aufwertungsprozessen im Wohnungsbestand von Verdrängung bedroht. Besonders betroffen sind in der Regel Familien mit mehreren Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen mit langer Wohndauer, Haushalte mit geringem Einkommen oder hoher Mieltlastung.

- Im betreffenden Wohnquartier muss die vorhandene Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, wie z. B. Schulen, Kindertagesstätten, Jugendfreizeitanlagen und Senioreneinrichtungen, Spielplätzen und in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zueinander passen. Veränderungen führen dazu, dass dieses Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage gestört wird und »negative städtebauliche Auswirkungen« sowohl für das Gebiet als auch andersorts zu befürchten sind.

- Bevor eine Festlegung als soziales Erhaltungsgebiet erfolgen kann, sind umfangreiche Untersuchungen erforderlich. Erst wenn das Vorliegen der o. g. Voraussetzungen nachgewiesen wird, kann die Ausweisung als soziales Erhaltungsgebiet durch Beschluss des Bezirksamtes erfolgen.



Hufelandstraße