

Ergebnisse

Vertiefende Untersuchungen zur Überprüfung der
Anwendungsvoraussetzungen
nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB
zweier bestehender sozialer Erhaltungsverordnungen
sowie von vier Untersuchungsgebieten
in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf

Beatrice Siegert & Patricia Berndt (S.T.E.R.N. GmbH)

S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung

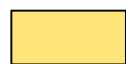
Im Auftrag von:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung



Ergebnispräsentation Ausschuss | 17.02.2021

Lage & Abgrenzung der untersuchten Gebiete*

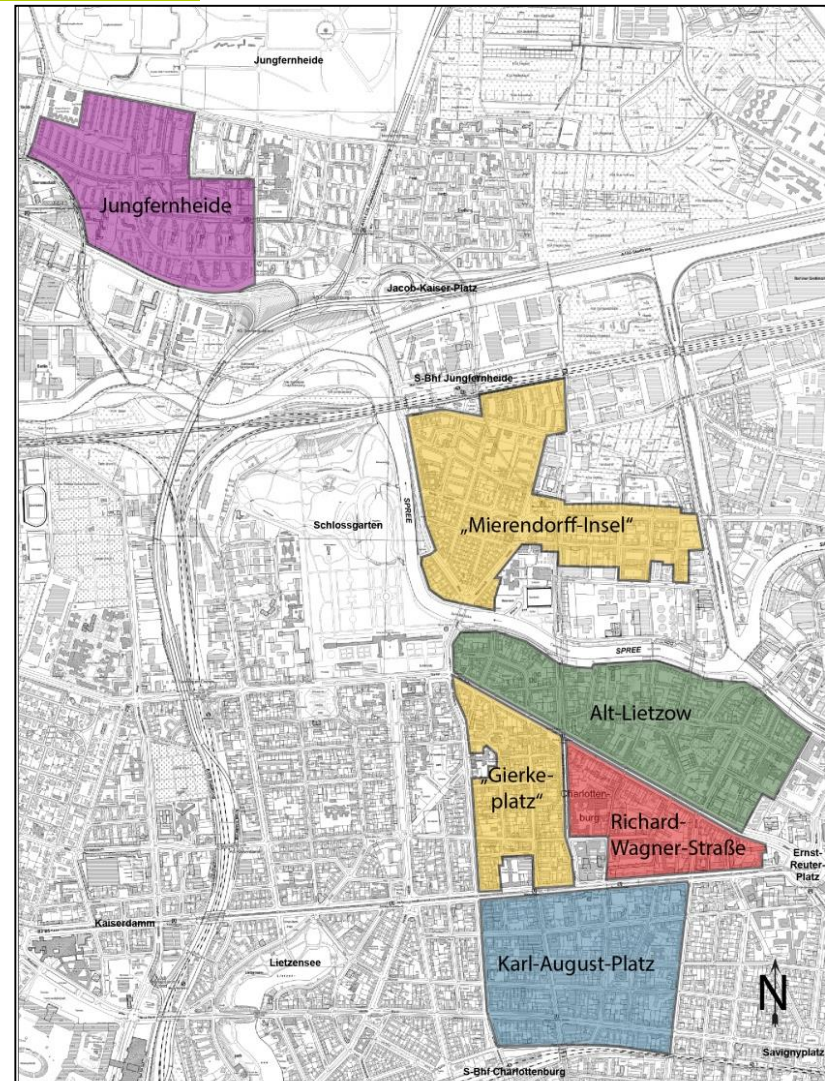


Bestehende soziale Erhaltungsgebiete



Untersuchungsgebiete

* Hinweis:
Soziales Erhaltungsgebiet Klausenerplatz
nicht Gegenstand unserer Untersuchung



Auftraggeber:
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen & Umwelt
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Plangrundlage:
Geoportal Berlin (FIS-Broker), ALKIS SW-Ausgabe,
bearbeitet durch S.T.E.R.N Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH,
Straßburger Str. 55,
10405 Berlin

Stand:
20.08.2020

Maßstab:
1:13.000

Untersuchungsbausteine

Haushaltsbefragung

Analyse ergänzender Daten

Analyse des Satzungsvollzugs

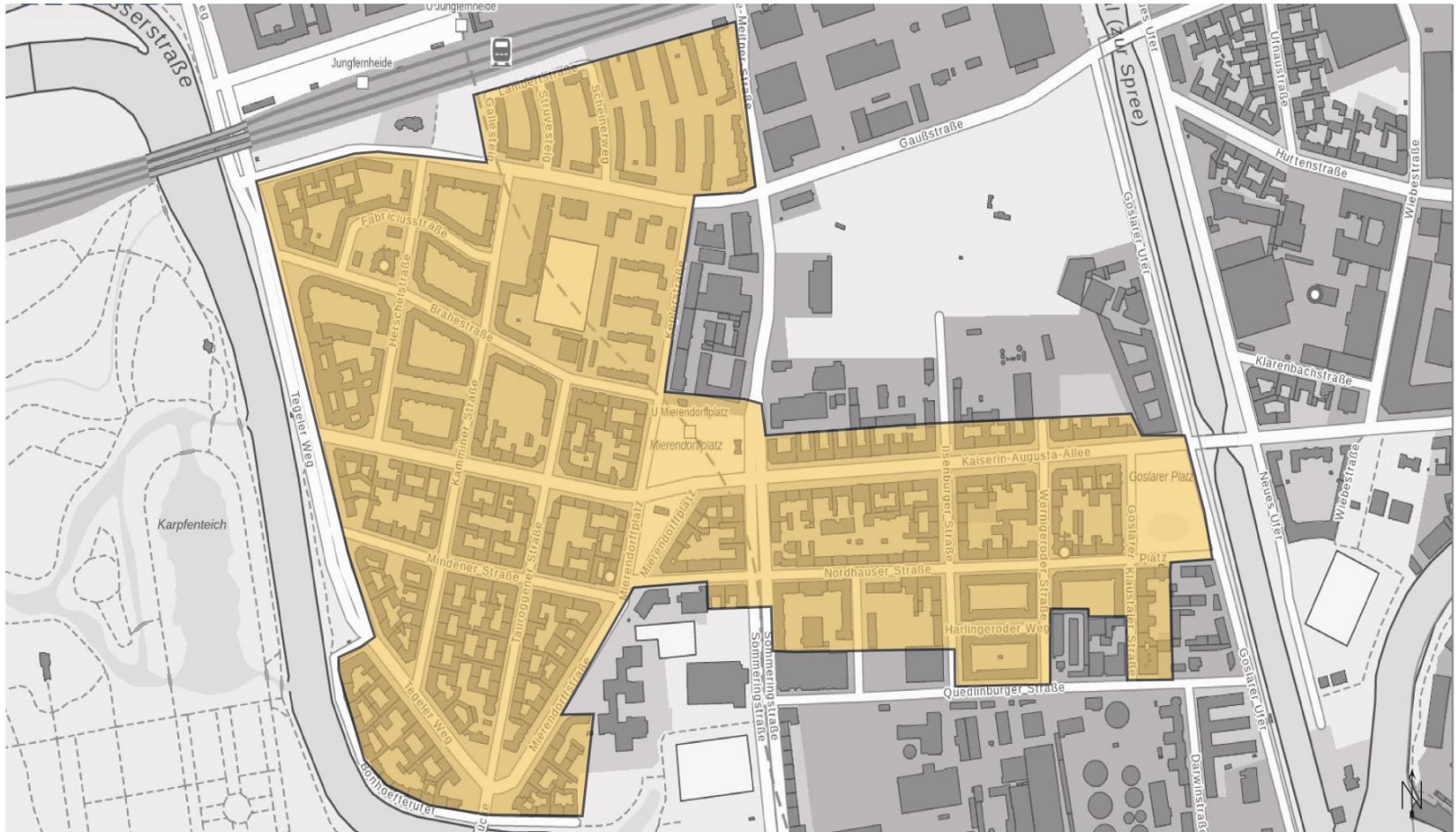
Vor-Ort Aufnahmen

Infrastruktur-Analyse

Satzungsvoraussetzungen

- **Aufwertungspotential:** Möglichkeit einer Erhöhung des Wohnwerts durch bauliche Maßnahmen, Nutzungsänderungen oder Rückbau sowie Umwandlung in Eigentum
- **Aufwertungsdruck:** Anzeichen für Nutzung / Ausschöpfung des Aufwertungspotentials in den letzten Jahren
- **Verdrängungsgefahr:** Wahrscheinlichkeit, dass Teile der Bewohnerschaft aufgrund der Aufwertungen / Veränderungen das Gebiet verlassen müssen und Schutzwürdigkeit der Bevölkerung aufgrund der sozialen Zusammensetzung
- **Verdrängungsdruck:** Anzeichen für bereits vollzogene Veränderungsbewegungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung („erfolgte Verdrängungsprozesse“)
- **Städtebauliche Folgewirkungen:** Wahrscheinlichkeit negativer städtebaulicher Folgen, die bei einem Verzicht auf eine Erhaltungsverordnung aus einer Veränderung / Verdrängung der derzeitigen Bevölkerung resultieren würden

- **Empfehlung: Beibehaltung der bestehenden soz. ErhVO mit dem aktuellen Gebietsumfang**



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE (WebAtlasDE), bearbeitet durch S.T.E.R.N.

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungs- potenzial	mittel bis hoch	<ul style="list-style-type: none"> - energetische und hochwertige Modernisierungen und - Umwandlungen in großen Teilen des Wohnungs- bestandes möglich
Aufwertungs- druck	sehr hoch	<ul style="list-style-type: none"> - attraktive Wohnlage - Überdurchschnittliche Umwandlungs- und Verkaufszahlen - auffällig große Bestands- und Angebotsmietsteigerung
Verdrängungs- druck	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Abnahme Anteile an Haushalten mit niedrigem sozialen Status und höheres Einkommen der zugezogenen Bewohner*innen im Vergleich zur Stammbevölkerung
Verdrängungs- gefährdung	gering, aber relevante Anteile	<ul style="list-style-type: none"> - eher geringe Anteile typisch verdrängungsgefährdeter Personengruppen - aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen (mittlere bis hohe Mietbelastungsquote)
Gebietsbindung/ Infrastruktur- nutzung	hoch	<ul style="list-style-type: none"> - Angewiesenheit der Haushalte auf die vorhandene Infrastruktur und hohe Nutzungsintensität - hohe Anteile an Stammbevölkerung
 Städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten		

➤ **Beibehaltung der bestehenden soz. ErhVO mit dem aktuellen Gebietsumgriff**

- Empfehlung: Beibehaltung der bestehenden soz. ErhVO mit dem aktuellen Gebietsumgriff



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE (WebAtlasDE), bearbeitet durch S.T.E.R.N.


Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungs- potenzial	mittel bis hoch	- große Teile des Wohnungsbestandes eignen sich für Zusammenlegungen/Teilungen, Umwandlungen und energetische Gebäudesanierungen
Aufwertungs- druck	hoch	- große Bestandsmietsteigerung - leicht überdurchschnittliche Umwandlungs- und Verkaufszahlen
Verdrängungs- druck	sehr hoch	- starke Abnahme Anteile an Haushalten mit niedrigem sozialen Status und signifikant höheres Einkommen der zugezogenen Bewohner*innen im Vergleich zur Stammbevölkerung
Verdrängungs- gefährdung	gering, aber relevante Anteile	- eher geringe Anteile typisch verdrängungsgefährdeter Personengruppen - aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen (mittlere bis hohe Mietbelastungsquote)
Gebietsbindung/ Infrastruktur- nutzung	hoch	- Angewiesenheit der Haushalte auf die vorhandene Infrastruktur und hohe Nutzungsintensität - Hohe Anteile an Stammbevölkerung
 Städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten		

- **Beibehaltung der bestehenden soz. ErhVO mit dem aktuellen Gebietsumgriff**

- **Empfehlung:**
Erlass einer soz. ErhVO entsprechend des räumlichen Umgriffs der Untersuchungskulisse

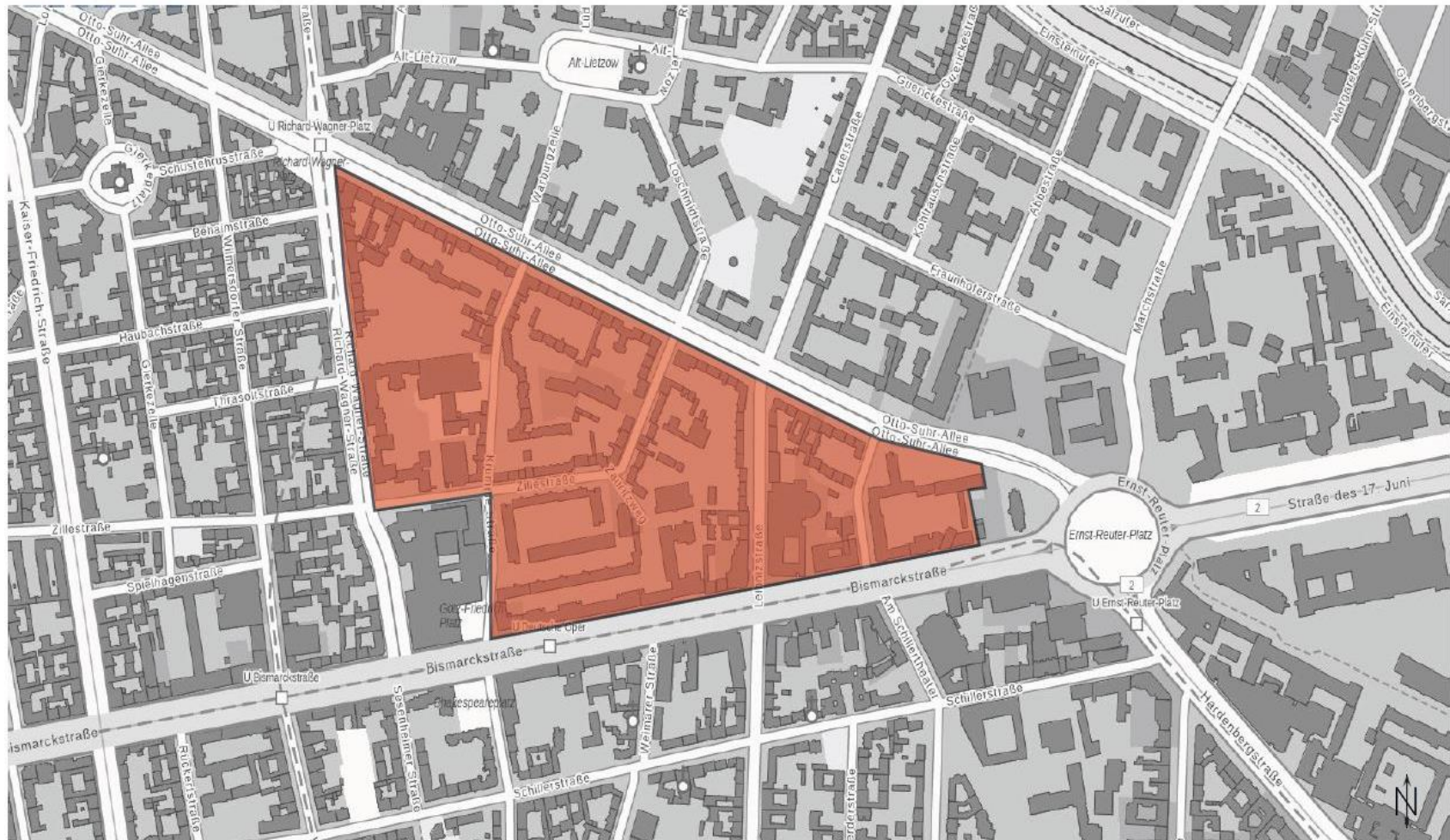


Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE (WebAtlasDE), bearbeitet durch S.T.E.R.N.


Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungs- potenzial	mittel bis hoch	- große Teile des Wohnungsbestandes eignen sich für Zusammenlegungen/Teilungen, Umwandlungen und energetische Gebäudesanierungen
Aufwertungs- druck	sehr hoch	- hohe Umwandlungs- und Verkaufszahlen, rege Modernisierungs- und Neubautätigkeiten, auffällig große Bestands- und Angebotsmietsteigerungen, hochattraktive Lage
Verdrängungs- druck	mittel	- Abnahme Anteile an Haushalten mit niedrigem sozialen Status und deutlich höheres Einkommen der zugezogenen Bewohner*innen im Vergleich zur Stammbevölkerung
Verdrängungs- gefährdung	gering, aber relevante Anteile	- geringe Anteile typisch verdrängungsgefährdeter Personengruppen - aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen (mittlere bis hohe Mietbelastungsquote)
Gebietsbindung/ Infrastruktur- nutzung	hoch	- Angewiesenheit der Haushalte auf die vorhandene Infrastruktur und hohe Nutzungsintensität - hohe Anteile an Stammbevölkerung
 Städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten		

➤ **Erlass einer soz. ErhVO entsprechend des räumlichen Umgriffs der Untersuchungskulisse**

- **Empfehlung:**
Erlass einer soz. ErhVO entsprechend des räumlichen Umgriffs der Untersuchungskulisse



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE (WebAtlasDE), bearbeitet durch S.T.E.R.N.


Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungspotenzial	mittel bis hoch	<ul style="list-style-type: none"> - hoher Anteil an Kleinst- und Kleinwohnungen - Wohnungen ohne modernes Bad/ ohne Fassadendämmung; - Wohnungen in privater Verfügbarkeit
Aufwertungsdruck	hoch	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisierungstätigkeiten - Rückgang bei Sozialwohnungen - attraktive Wohnlage
Verdrängungsdruck	hoch	- auffällige Abnahme Anteile an Haushalten mit niedrigem sozialen Status (Anteil Kinderarmut, Arbeitslose)
Verdrängungsgefährdung	mittel	- betrifft v.a. typische Personengruppen; Mietbelastung (auch mit mittleren Einkommen) bereits vergleichsweise hoch
Gebietsbindung/ Infrastrukturnutzung	hoch	<ul style="list-style-type: none"> - Angewiesenheit der Haushalte auf die vorhandene Infrastruktur und hohe Nutzungsintensität - hohe Anteile an Stammbevölkerung
 Städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten		

➤ Erlass einer soz. ErhVO entsprechend des räumlichen Umgriffs der Untersuchungskulisse

- **Empfehlung:**
Erlass einer soz. ErhVO entsprechend des räumlichen Umgriffs der Untersuchungskulisse



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE (WebAtlasDE), bearbeitet durch S.T.E.R.N.


Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungs- potenzial	relativ hoch	- große Teile des Wohnungsbestandes eignen sich für: Zusammenlegungen, Umwandlungen, energetische Gebäudesanierungen
Aufwertungs- druck	mittel	- sehr niedrige Umwandlungs- und durchschnittliche Verkaufszahlen - mögliche exogene Aufwertungseffekte - deutlicher Anstieg Bestandsmieten
Verdrängungs- druck	hoch	- Abnahme Anteile mit niedrigem sozialen Status und Senior*innen - deutlich höheres Einkommen der zugezogenen Bewohner*innen im Vergleich zur Stammbevölkerung
Verdrängungs- gefährdung	mittel bis hoch	- betrifft v.a. typische Personengruppen; geringere Erwerbsquote, unterdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen, Mietbelastung vergleichsweise hoch
Gebietsbindung/ Infrastruktur- nutzung	hoch	- Angewiesenheit der Haushalte auf die vorhandene Infrastruktur und hohe Nutzungsintensität - hohe Anteile an Stammbevölkerung
 Städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten		

➤ Erlass einer soz. ErhVO entsprechend des räumlichen Umgriffs der Untersuchungskulisse

- **Empfehlung:**
Erlass einer soz. ErhVO mit verringertem räumlichen Gebietsumfang

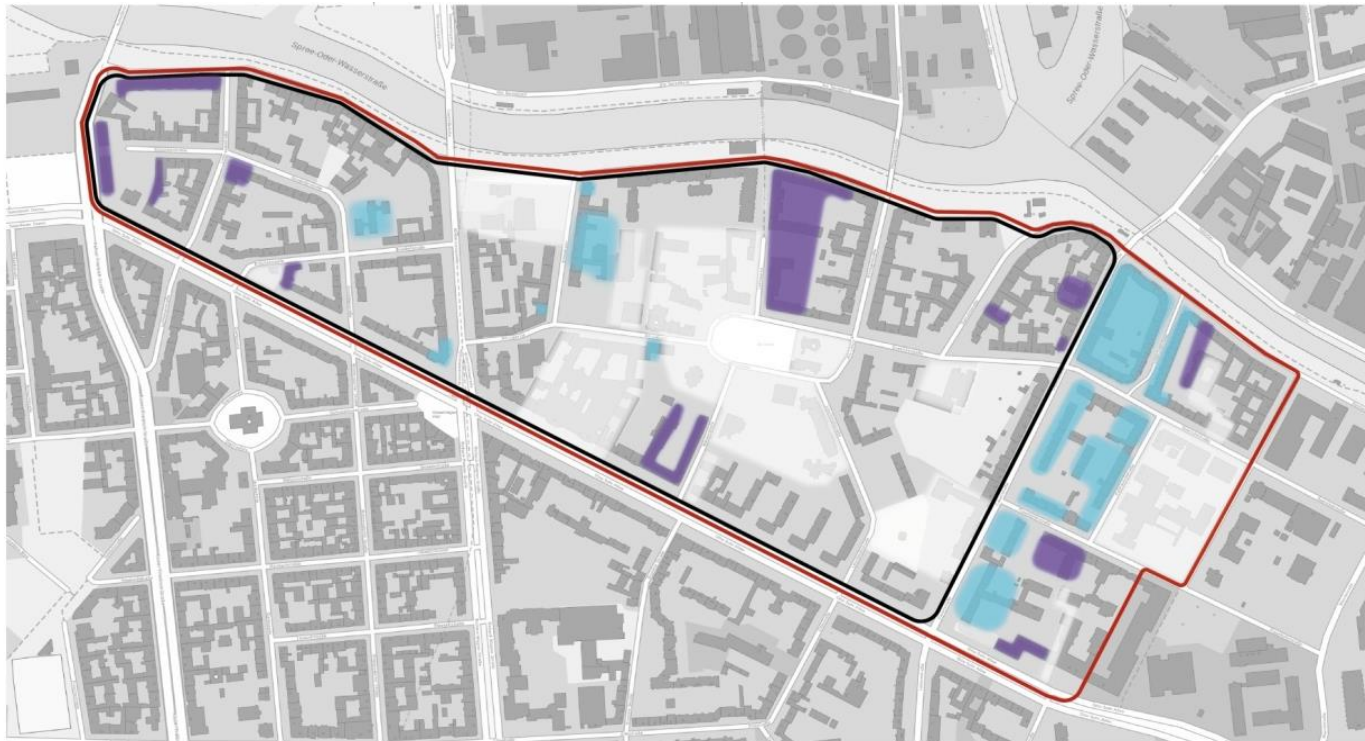


Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE (WebAtlasDE), bearbeitet durch S.T.E.R.N.

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungs- potenzial	mittel bis hoch	- große Teile des Wohnungsbestandes eignen sich für: Zusammenlegungen, hochwertige Modernisierungen, energetische Gebäudesanierungen, Umwandlungen
Aufwertungs- druck	sehr hoch	- Wohngebiet ist sehr attraktiv - auffällig große Bestands- und Angebotsmietsteigerung - Aufwertungseffekte durch Entwicklungen Nachbarschaft
Verdrängungs- druck	mittel bis hoch	- geringfügiger Rückgang des Anteils von Senior*innen; eher geringe Zunahme EK; überdurchschnittlicher Rückgang Kinderarmut
Verdrängungs- gefährdung	gering, aber relevante Anteile	- eher geringe Anteile typisch verdrängungsgefährdeter Personengruppen, aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen (hohe Mietbelastungsquote)
Gebietsbindung/ Infrastruktur- nutzung	hoch	- Angewiesenheit der Haushalte auf die vorhandene Infrastruktur und hohe Nutzungsintensität - hohe Anteile an Stammbewölkerung
 Städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten		

- **Erlass einer soz. ErhVO mit etwas verringertem räumlichen Gebietsumfang**



➤ Empfehlung: veränderter Gebietsumgriff Erhaltungskulisse Alt-Lietzow



Karte der Eigentumsstrukturen

Untersuchungsgebiet
Alt-Lietzow

Überblick über die
Eigentumsverhältnisse größerer Gesellschaften

-  Kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und landeseigene Flächen
-  Private Wohnungsunternehmen

Auftraggeber:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Plangrundlage:

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE
(WebAtlasDE), bearbeitet durch S.T.E.R.N Gesellschaft der
behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin

Stand:
07.12.2020

Allgemeine Plandarstellung

-  Untersuchungsgebiet
-  Möglicher Gebietsumgriff

Maßstab:
1:4500

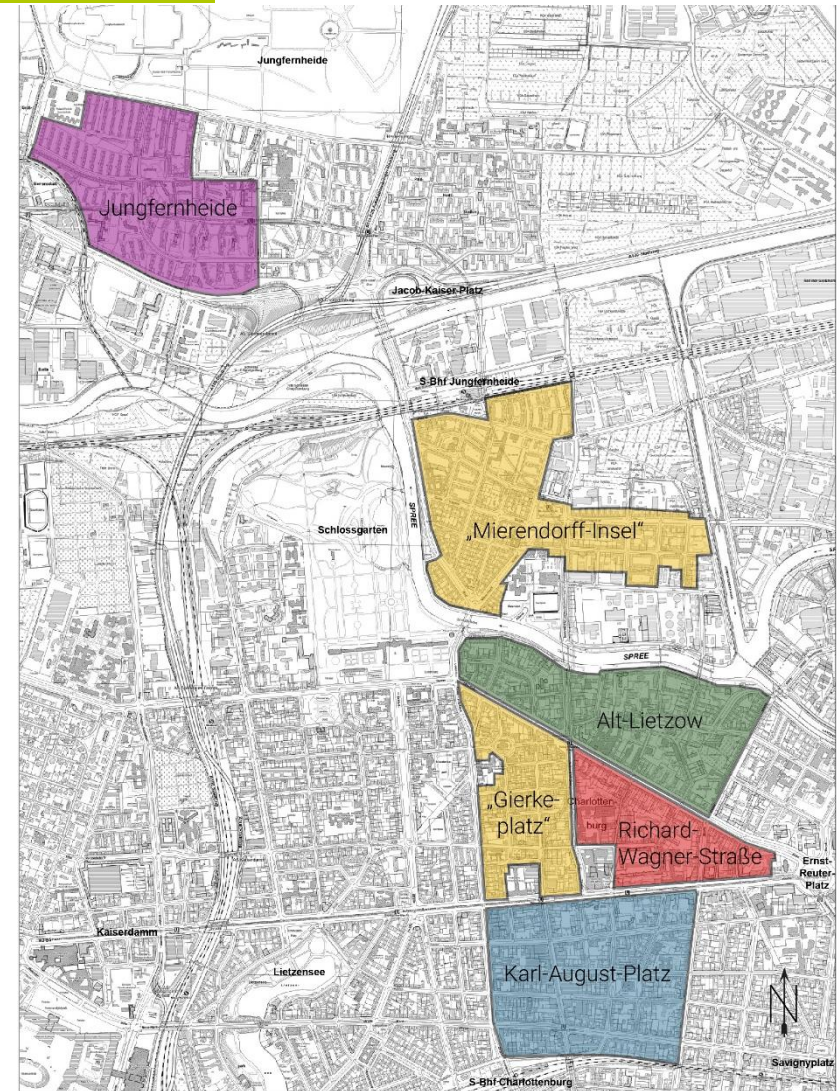


S.T.E.R.N
Behutsame Stadterneuerung

Östlicher Bereich
(PLR Ernst-Reuter-Platz)

- größere Bestände kommunal/genossenschaftlich
- größere Infrastrukturbereiche
- kleiner schützenswerter Bestand stadträumlich weitgehend „getrennt“ vom Festlegungsgebiet

- Fortbestand der zwei Verordnungen mit Beibehaltung der aktuellen Kulissen
- Erlass von Sozialen Erhaltungsverordnungen für die Gebiete:
 - ✓ Jungfernheide
 - ✓ Alt-Lietzow
 - ✓ Richard-Wagner-Straße
 - ✓ Karl-August-Platz
- erneute Überprüfung in ca. 5 - 6 Jahren



Auftraggeber:
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen & Umwelt
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Plangrundlage:
Geoportal Berlin, ALKIS SW-Ausgabe,
bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH,
Straßburger Str. 55,
10405 Berlin

Stand:
20.12.2020

Maßstab:
1:13.000

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**