

Informationen für Vermieter/Antragsteller

Geschäftszeichen StadtBauWiOrd L Bei Antwort bitte angeben	Bearbeiter/in	Zimmer 121-124	Telefon intern Telefax E-Mail	90 18 – 446 00 90 18 – 446 46 carsten.spallek@ba-mitte.berlin.de	Datum
---	---------------	--------------------------	--	---	-------

Soziale Erhaltungsverordnung Wedding/Moabit

Sehr geehrte(r) Hauseigentümer(in),
Sehr geehrte(r) Hausverwalter(in),

das Bezirksamt Mitte von Berlin hat für die Gebiete „Birkenstraße“, „Waldstraße“, „Leopoldplatz“, „Sparrplatz“ und „Seestraße“ die Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung (Mileuschutz) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch beschlossen (Beschlüsse des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 03.05.2016).

Die Veröffentlichung der Erhaltungsverordnung erfolge ortsüblich im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 72. Jahrgang, Nr. 13 vom 24.05.2016.

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist Bestandteil dieser Veröffentlichung (Karte).

Grundsätzliches Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, den in einem städtebaulich-sozial stabilen Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung (Wohnung, Umfeld, sozial kulturelle Infrastruktur) zu sichern bzw. die ansässige Bevölkerung vor Verdrängung in Folge von Stadterneuerung (Sanierung/Modernisierung) zu schützen.

Mit der sozialen Erhaltungsverordnung will das Bezirksamt also weitgehend verhindern, dass durch teure Modernisierungsmaßnahmen oder durch Umnutzung von Wohn- in Gewerberaum Bewohner das Gebiet verlassen müssen.

Mit der Verordnung sollen notwendige bauliche Maßnahmen keineswegs verhindert werden; die Verordnung begründet lediglich einen Genehmigungsvorbehalt des Fachbereiches Stadtplanung.

Jeder Rückbau, jede Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen vor Beginn der Maßnahmen einer besonderen Genehmigung nach §§ 172, 173 Baugesetzbuch (BauGB).

Diese Genehmigungspflicht besteht unbeschadet einer Freistellung von der Genehmigungspflicht entsprechender Maßnahmen im Bauordnungsrecht.

Sofern eine Genehmigung gemäß Bauordnung für Berlin (BauO Bln) erforderlich ist, wird die Genehmigung durch die Abteilung Stadtentwicklung, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht im Einvernehmen mit dem Fachbereich Stadtplanung, erteilt.

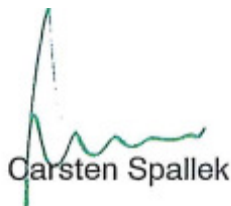
Wenn ein Vorhaben nicht einer Baugenehmigung gemäß BauO Bln bedarf, ist der Antrag auf Genehmigung gemäß §§ 172, 173 BauGB bei der Abteilung Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung zu stellen.

Zum Schutz der Gebietsbevölkerung vor Verdrängung in Folge von Modernisierungsmaßnahmen wurden in einer vertiefenden Untersuchung, auf der Basis des gültigen Berliner Mietspiegels, Mietobergrenzen empirisch abgeleitet und begründet. Diese bilden den höchstmöglichen Kostenrahmen nach Modernisierung, also die maximale Nettokaltmiete/m² für das jeweilige Mietspiegelfeld nach Baualter und Wohnlage und sind Bestandteil des Genehmigungsverfahrens., Sie gelten aber nur solange, bis die Möglichkeit der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB gegeben ist.

Baumaßnahmen, die ohne Genehmigung ausgeführt werden und nicht genehmigungsfähig sind, können durch den Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht unterbunden werden und stellen darüber hinaus Ordnungswidrigkeiten gemäß § 83 der Bauordnung für Berlin und § 213 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches dar.

Sollten Sie bauliche Maßnahmen bzw. Nutzungsänderungen auf Ihrem Grundstück im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung beabsichtigen, empfehlen wir, dass Sie sich vor Beginn des Verfahrens mit den jeweiligen Sachbearbeiter*innen des Fachbereiches Stadtplanung in Verbindung setzen. So können auftretende Fragen beantwortet und das weitere Vorgehen geklärt werden, mit dem Ziel, eine zügige Bearbeitung im Interesse aller Beteiligten zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen



Carsten Spallek