

BESCHLUSS

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Beschluss über eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Danziger Straße Ost“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg

Beschluss-Nr.: VIII-2015/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 08.06.2021 Verteiler:

- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiterin des Rechtsamtes
- Leiter des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu geben.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

Vorlage zur Beschlussfassung für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 12 BezVG

Gegenstand der Vorlage

Beschluss über eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Danziger Straße Ost“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg.

2. Beschlussentwurf

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

I.

Für den Bereich „Danziger Straße Ost“ wird eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Die Rechtsverordnung gilt für das in der anliegenden Karte im Maßstab 1 : 4000 mit einer durchbrochenen Linie eingegrenzte Gebiet. Es wird begrenzt durch die Kniprodestraße, die Conrad-Blenkle-Straße, die Paul-Heyse-Straße, die Fritz-Riedel-Straße, die Landsberger Allee sowie die Danziger Straße. Die Innenkante der durchbrochenen Linie bildet die Gebietsgrenze (Anlage 1).

II.

Der Entwurf der Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Danziger Straße Ost“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg wird beschlossen.

Begründung

A. Allgemeines

Das Gebiet, umfasst 20 ha mit ca. 2.400 WE und soll gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als neues Erhaltungsgebiet „Danziger Straße Ost“ festgesetzt werden.

Mit Hilfe der Verordnung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die weitere Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind:

1. der Erhalt des bestehenden Wohnungsangebotes mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
2. der Erhalt der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Grundlage für die Gebietsabgrenzung bildet das 2021 im Auftrag des Bezirksamtes Pankow von der Arbeitsgemeinschaft S.T.E.R.N. GmbH und argus gmbh erstellte Gutachten zur Nachuntersuchung der Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Danziger Straße Ost“ im Bezirk Pankow von Berlin.

In dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB – bestehendes Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungsgefahr sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen – im Untersuchungsgebiet „Danziger Straße Ost“ vorliegen.

B. Ausgangslage

Das Gebiet „Danziger Straße“ Ost befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Prenzlauer Berg, benachbart zum Bezirk Friedrichshain im Süden. Die Untersuchungskulisse ist etwa 20 ha groß mit ca. 4.000 Einwohnern in rund 2.400 Wohnungen. Das Gebiet liegt benachbart zu attraktiven Wohngebieten Prenzlauer Bergs und Friedrichshains sowie zum Volkspark Friedrichshain als Erholungsort. Es ist sehr gut durch den ÖPNV (S-Bahn, Tram und Bus) erschlossen.

Das Gebiet ist in seiner Baustruktur sowie in seiner städtebaulichen Struktur heterogen und wird überwiegend durch Wohnnutzung unterschiedlicher innerstädtischen Wohnbauepochen geprägt. Etwa die Hälfte der Siedlungsbestände sind in den 1950 bis 80er Jahren entstanden, rund ein Viertel des Gesamtwohnungsbestandes wurden in den 1920er/30er Jahren errichtet. Im Süden des Gebiets sind kleinere, zusammenhängende Bereiche gründerzeitlicher Blockrandbebauung vorhanden, die rund 17 % des Gesamtwohnungsbestandes ausmachen. Darüber hinaus werden einige Flächen gewerblich, infrastrukturell oder als Parkplatz genutzt. Städtebauförderprogramme werden in dem Gebiet derzeit nicht eingesetzt. Direkt angrenzend an das Gebiet „Danziger Straße Ost“ befinden sich mit dem Gebiet „Bötzowstraße“ im Westen und dem Gebiet „Petersburger Straße“ im Süden zwei soziale Erhaltungsgebiete der Bezirke Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg.

Die heterogene Baustruktur spiegelt sich auch in der Eigentümerstruktur des Gebiets „Danziger Straße Ost“ wider. Die zwischen und nach den Weltkriegen erbauten Siedlungseinheiten befinden sich im Besitz größerer Eigentümergesellschaften. Insgesamt 56 % des Wohnungsbestands werden durch privates Eigentum abgebildet. Davon entfallen etwa 31 % auf

private Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer und private Wohnungsunternehmerinnen und Wohnungsunternehmer. Weitere ca. 24 % des Gesamtwohnungsbestands wurden bereits in Einzeleigentum umgewandelt. Mehr als ein Drittel des Gesamtwohnungsbestandes befinden sich im Eigentum städtischer Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften.

Der Bestand weist einen gemischten, ausgeglichenen Wohnungsspiegel auf. Der Anteil an kleineren Wohnungen mit 1- bis 2-Zimmern beträgt 26 % und steht einem Anteil von 8 % sehr großer Wohnungen mit 5- und Zimmern gegenüber. Die Haushalte des Gebiets haben einen durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von etwa 36 m² pro Person.

Der gesamte Wohnungsbestand im Gebiet „Danziger Straße Ost“ ist gemäß dem Mietspiegel aus dem Jahr 2019 der mittleren Wohnlage zuzuordnen. Im Vergleich zum Jahr 2016 wurde das Gebiet von einer einfachen auf eine mittlere Wohnlage angehoben, was auf eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hinweist. Dies wird auch anhand der Entwicklung der Angebotsmieten deutlich: während der Mittelwert der Angebotsmieten bei Neuvermietung im Jahr 2016 noch 10,57 €/m² betrug, sind es im Jahr 2019 im Durchschnitt 12,62 €/m². Die Angebotsmieten weisen im Gebiet „Danziger Straße Ost“ somit einen starken Anstieg von 2,05 €/m² auf.

In dem Gebiet „Danziger Straße Ost“ liegen eine Vielzahl von Infrastrukturangeboten und -einrichtungen:

- drei Kindertagesstätten,
- zwei Schulstandorte, die Tesla-Schule (Gemeinschaftsschule) mit Grundstufe und Sekundarstufe einschließlich schulbezogener Jugendsozialarbeit und die 48. Grundschule,
- zwei Sportstätten der Tesla-Schule,
- ein öffentlicher Spielplatz,
- eine soziale Einrichtung, das Seniorendomizil Prenzlauer Berg sowie
- zwei Kirchen- und Religionsgemeinschaften, die Evangelische Advent-Zachäus-Kirchengemeinde und die Katholische Kirchengemeinde Corpus Christi.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich darüber hinaus eine Vielzahl von Kindertagesstätten sowohl im Bezirk Pankow, als auch im unmittelbar angrenzenden Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Mit dem Gymnasium am Europasportpark, dem Felix-Mendelsohn-Bartholdy-Gymnasium gibt es bspw. weitere Schulen in näherer Umgebung im Bezirk Pankow. Darüber hinaus befinden sich im angrenzenden Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg das Oberstufenzentrum Jane-Addams-Schule und die Hausburg-Grundschule. Der Volkspark Friedrichshain sowie der Hausburgpark liegen als fußläufig erreichbare Naherholungsflächen in unmittelbarer Nähe, sind aber durch die Danziger Straße bzw. die Landsberger Allee vom Untersuchungsgebiet getrennt. Direkt benachbart befindet sich zudem der Park am Velodrom.

Die zahlreichen Infrastrukturangebote des Gebiets und dessen näherer Umgebung werden von den Haushalten intensiv genutzt. So nutzt die Hälfte aller Anwohnerinnen und Anwohner regelmäßig die Angebote der Gesundheitsversorgung und etwa 27 % die lokalen Kulturangebote. Von den Familien mit Kindern nutzen ca. 55 % die Angebote zur Kindertagesbetreuung und etwas mehr als ein Viertel die im Einzugsbereich liegenden Grundschulen.

In dem Gebiet „Danziger Straße Ost“ wohnen aktuell ca. 4.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet beträgt 1,67 Personen je Haushalt und ist im Vergleich zum Bezirk mit einer Haushaltsgröße von 1,87 Personen je Haushalt etwas geringer. Der Anteil von Kleinkindern unter 6 Jahren beträgt 5,9 %, Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren bilden etwa 14 % der Gebietsbevölkerung ab. Etwa 12 % der Gebietsbevölkerung sind Seniorinnen und Senioren im Alter von über 65 Jahren. Im Vergleich zum Bezirk und zur Stadt Berlin zeichnet sich die Bewohnerschaft durch eine etwas jüngere Bevölkerung mit höheren Anteilen an Erwerbsbevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren (+ 6,5 %- bzw. + 9,1 %-Punkte) und einem geringeren Seniorenanteil (- 2,7 %-, bzw. - 6,9 %-Punkte) aus. Der Anteil an Einwohnerinnen und Einwohner mit Migrationshintergrund beträgt im Gebiet ca. 10,1 % und liegt damit leicht über dem Bezirkswert (ca. 8,2 %). Mit 44 % ist der Anteil Alleinerziehender an Haushalten mit Kindern im Gebiet „Danziger Straße Ost“ auffallend hoch. Im Bezirk und in der Gesamtstadt beträgt ihr Anteil im Vergleich lediglich 31 %.

Entsprechend dem etwas höheren Anteil an Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter verfügen die Bewohnerinnen und Einwohner im Vergleich zur Stadt Berlin über ein leicht erhöhtes Äquivalenzeinkommen von 1.540 € (Berlin: 1.418 €). Mit einem Anteil von 10 % an Haushalten, die sich unterhalb der Armutgefährdungsschwelle (60 % des Äquivalenzeinkommens aller Haushalte Berlins) befinden, weist das Gebiet „Danziger Straße Ost“ im Vergleich zu Berlin mit 14 % einen leicht verminderten Anteil armutsgefährdeter Haushalte auf.

Dem stehen allerdings mit 6 % der Haushalte, die über ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 900€ verfügen, auch Bevölkerungsteile in prekären Verhältnissen gegenüber. Der Anteil niedriger Einkommensbeziehender ist unter den jungen Alleinstehenden, alleinstehenden Seniorinnen und Senioren und Alleinerziehenden besonders hoch. Der Erwerbslosenanteil liegt im Gebiet mit ca. 4,4 % deutlich über dem Bezirk (2,7 %).

Das Gebiet weist insgesamt ein intaktes soziales Gefüge mit einer gemischten, sozialstrukturell ausgewogenen Wohnbevölkerung auf, welches im Vergleich zum Bezirk und Berlin erwerbsfähiger und wirtschaftlich etwas bessergestellt ist. Die Verlaufsdaten der Voruntersuchung zur Sozialstruktur verdeutlichen in dem Betrachtungszeitraum einen leichten Zuwachs an Kleinhaushalten mit höheren Einkommen. Das Infrastrukturangebot des Gebiets, insbesondere die Grundschulversorgung und die Kindertagesbetreuung, sind auf die spezifische Bedarfslage der derzeitigen Bevölkerung abgestellt.

C. Erwartete städtebauliche Entwicklung

In der Zukunft sind aufgrund der gutachterlichen Feststellungen ohne die geplante Erhaltungsverordnung erhebliche Aufwertungen des vorhandenen Wohnungsbestandes zu befürchten.

Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck in dem Gebiet ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ohne deren Erlass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und negative städtebaulichen Folgen zu bewirken.

Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand

Die Aufwertungspotenziale in dem Gebiet liegen im Wesentlichen in baulichen Maßnahmen durch mietumlagefähige Modernisierungen und wohnungswirtschaftliche Aufwertungen durch Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie Umwandlungen von Miet- in

Eigentumswohnungen. Diese sind für etwa 90 % der vor 1990 erstellten Wohngebäude d. h. ca. 1.990 Wohneinheiten im Gebiet „Danziger Straße Ost“ nachweisbar. Die Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale ist bei etwa einem Drittel der Wohnungen, die im Eigentum von städtischen Wohnungsbaugesellschaften liegen oder genossenschaftlich bewirtschaftet werden, nur längerfristig zu erwarten.

Die potenzielle Realisierung von kurzfristigen Aufwertungspotenzialen konzentriert sich dementsprechend auf den Wohnungsbestand privater Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer oder privater Wohnungsgesellschaften.

Die Möglichkeiten zu baulichen Aufwertungen bestehen in diesen Beständen insbesondere in:

- kostenaufwendigen, mietumlagefähigen Wertverbesserungen vorrangig in ca. 80 % der Wohnungen, die derzeit nur über eine „einfache“ Ausstattung verfügen (ohne modernes Bad, Einbauküche, Aufzug etc.) sowie in 15 % der Wohnungen (ca. 400 WE) die bislang keinen zeitgemäßen Standard haben durch:
 - Erneuerung der Sanitärzellen und Verbesserung der Sanitärausstattung insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen,
 - energetische Gebäudesanierung, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgeht,
 - Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen,
- der Zusammenlegung von Kleinwohnungen (1- und 2-Zimmer-Wohnungen) die derzeit 26 % des Gesamtwohnungsbestands umfassen, zu attraktiven größeren Einheiten,
- den Dachgeschossausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Ausdruck der, im Wohnungsbestand des Gebiets „Danziger Straße Ost“ vorhandenen Aufwertungspotenziale sind auch die, von etwa 41 % der Mieterinnen und Mietern geäußerten Wünsche zur Modernisierung der derzeitigen Wohnung.

Derzeit sind in dem Gebiet ca. 24 % des Wohnungsbestandes in Einzeleigentum aufgeteilt. Es besteht daher im privaten Gebäudebestand noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial, dass bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen häufig im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird und häufig mit nachteiligen Auswirkungen auf die Betroffenen wie Exmittierung durch Eigenbedarf der Erwerber einhergeht.

Der erhaltungsrechtliche Schutz der Gebietsbevölkerung vor Umwandlung und nachfolgenden Eigenbedarfsklagen ist auch vor dem Hintergrund der geplanten Rechtsvorschrift zur „Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ (§ 250 BauGB) geboten, da diese - soweit derzeit bekannt - lediglich bis 31. Dezember 2025 befristet ist, also keinen während der Rechtskraft der Sozialen Erhaltungsverordnung gebotenen, dauerhaften Schutz vor Umwandlung in Wohneigentum bietet.

Dass bauliche Aufwertungen des Wohnungsbestands im Gebiet „Danziger Straße Ost“ zunehmend durchgeführt werden, wird anhand der, seit dem Jahr 2016 durchgeführten In-

standsetzungsmaßnahmen deutlich. Insbesondere die gründerzeitliche Bebauung weist jedoch in Teilen noch Instandhaltungsdefizite (Fenster, Fassaden, Gemeinschaftsflächen) auf, sodass Aufwertungspotenziale weiterhin bestehen. Mit den erforderlichen, aber unrentablen Gebäudeinstandsetzungen gehen erfahrungsgemäß häufig auch umlagefähige Wertverbesserungsmaßnahmen einher.

Aufwertungsdruck auf das Gebiet

Das Gebiet „Danziger Straße Ost“ befindet sich unweit hochattraktiver Wohnquartiere im Ortsteil Prenzlauer Berg und stellt ein lagegünstiges und sehr gut erschlossenes Wohngebiet dar. Anhaltspunkte für einen Aufwertungsdruck bestehen durch einzelne aktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie durch ein großes Neubauprojekt an der Conrad-Blenkle-Straße, Ecke Paul-Heyse-Straße. Dort wird der Neubau eines hochwertigen Wohnensembles mit mehr als 350 Eigentumswohnungen errichtet. Nebst Aufwertungsprozessen im Wohnungsbau sind auch im Gewerbebesatz Aufwertungsstendenzen erkennbar.

Zahlreiche wohnungswirtschaftliche Faktoren deuten auf einen im Vergleich zur Voruntersuchung im Jahr 2017 gestiegenen Aufwertungsdruck im Gebiet hin. Dies betrifft u. a. den überdurchschnittlichen Anstieg der Angebotsmieten um 2,05 €/m² (Bezirk Pankow: 1,20 €/m² und Berlin 1,45 €/m²). Weitere Anzeichen für Aufwertungsprozesse in den letzten Jahren sind neben der angehobenen Wohnlageeinordnung gemäß dem Mietspiegel die hohen Verkaufs- und Umwandlungszahlen. Im Zeitraum 2016 bis 2019 erfolgten Grundbuchumschreibungen im Umfang von ca. 5,5 % des Wohnungsbestands (Bezirk Pankow 2,6 % und Berlin 2,9 %). Dies entspricht einer gesteigerten Umwandlungsaktivität gegenüber dem vorherigen 4-Jahreszeitraum von 4,9 %. Auch die Quote erfolgter Wohnungsverkäufe ist mit 6,6 % im Gebiet mehr als doppelt so hoch wie im Bezirk Pankow mit 2,6 % und in Berlin mit 2,4 %.

Der Aufwertungsprozess im Gebiet hat bereits Veränderungen in der demografischen und sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebiets bewirkt. Das Gebiet verzeichnet einen deutlichen Einwohnerzuwachs und damit einhergehend eine Verjüngung der Bevölkerungsstruktur durch einen Anstieg an Kindern und Jugendlichen. Demgegenüber steht ein im Vergleich zum Bezirk etwas überdurchschnittlicher Rückgang an Arbeitslosen und Langzeitarbeitslosen sowie von Kinderarmut und Seniorinnen und Senioren.

Bei der Abschätzung des künftigen Aufwertungsdrucks auf das Gebiet ist auch zu berücksichtigen, dass die unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Wohnquartiere bereits großflächig als Soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgelegt sind. Es ist daher zu erwarten, dass sich der bereits im Gebiet bestehende Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand noch weiter verstärkt und rentierliche Vorteile des gut erschlossenen und lagegünstigen Gebiets durch Investitionen in den Wohnungsbestand und Umwandlungsprojekte ausgenutzt werden.

Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung

Aufgrund der bestehenden Aufwertungspotenziale in dem Gebiet und dem nachhaltigen Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand müssen nachteilige Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung befürchtet werden, die das aufeinander abgestimmte Verhältnis der derzeitigen Bevölkerungsstruktur, des lokalen Wohnungsangebots und der sozialen Infrastruktur gefährden.

Von einer Verdrängung bedrohte Teile der Gebietsbevölkerung sind insbesondere:

- **Haushalte in den unteren Einkommensgruppen**, zu denen im Gebiet zu besonders hohen Anteilen **junge Alleinstehende, alleinstehende Seniorinnen und Senioren sowie Alleinerziehende** zählen. Teile dieser Haushalte werden aus persönlichen und finanziellen Gründen nicht in der Lage sein, die von einer Verteuerung durch die Umlage von Modernisierungskosten oder Veränderung des Wohnraums u. a. durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen erzwungenen Umzüge innerhalb des vertrauten Sozialraums oder Anpassungen des Haushaltsbudgets vorzunehmen.
- **die Stammbevölkerung** mit einer Wohndauer von 10 Jahren und mehr. Diese Teile der Bewohnerschaft (ca. 37 % der Haushalte) zeichnen sich durch eine unterdurchschnittliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Erwerbsquote sowie höhere Anteile an Seniorenhaushalten aus. Teile dieser Haushalte werden aus persönlichen und finanziellen Gründen nicht in der Lage sein, die von einer Verteuerung durch die Umlage von Modernisierungskosten oder Veränderung des Wohnraums u. a. durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen erzwungenen Umzüge innerhalb des vertrauten Sozialraums oder Anpassungen des Haushaltsbudgets vorzunehmen.
- **Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen**: Ca. 10 % der Haushalte des Gebiets sind armutsgefährdet, über 40 % der Haushalte mit Kindern sind alleinerziehend und der Anteil der Arbeitslosen ist deutlich höher als im Gesamtbezirk. Diese Bevölkerungsteile sind nur sehr eingeschränkt in der Lage, höhere Mieten zu verkraften. Die Situation verschärft sich für diese Bevölkerungsgruppe zusätzlich, wenn die im Gebiet zahlreich vorhandenen kleineren Wohnungen durch Zusammenlegung verlorengehen. Denn dann wird auch ein Wechsel in eine kleinere Wohnung erschwert. Für diese Gruppe gilt, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet preisgünstiger, in der Wohnungsgröße passender Wohnraum geschaffen werden müsste. Darüber hinaus sind die in diesen Haushalten lebenden Kinder auf die im Gebiet vorhandene, öffentlich finanzierte Infrastruktur in besonderem Maße angewiesen.
- **Haushalte, die trotz guter wirtschaftlicher Voraussetzungen bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Kostensteigerungen erschöpft ist**. Von aufwertungsbedingten Wohnkostensteigerungen sind i.d.R. nicht nur sozial schwächere Haushalte, sondern zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen. Dies gilt vor allem für Seniorenhaushalte, die mit 20 % gegenüber dem Bezirk überproportional vertreten sind, sowie Haushalte mit Kindern, die in geringerem Maße ihre Ausgaben zugunsten einer höheren Miete umschichten können. Da auch diese Haushalte trotz ihres höheren Einkommens auf die von der öffentlichen Hand bereit gestellte Infrastruktur angewiesen sind, müsste diese Infrastruktur im Falle einer Verdrängung an anderer Stelle neu geschaffen werden.
- **Erwerbslose und Bezieher von Transfereinkommen (SGB II und SGB III)**. Diese circa 4 % der erwerbsfähigen Bevölkerung sind nicht in der Lage, höhere Mieten zu verkraften, da die Miete nur bis zu einer bestimmten Grenze gefördert wird. Die Situation verschärft sich für diese Bevölkerungsgruppe zusätzlich, wenn im Gebiet kleinere Wohnungen durch Zusammenlegung verlorengehen. Denn dann wird auch ein Wechsel in eine kleinere Wohnung erschwert, wenn nicht unmöglich. Für diese Gruppe gilt, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet preisgünstiger, in der Wohnungsgröße passender Wohnraum geschaffen werden müsste. Ebenso gilt hier, dass die in

diesen Haushalten lebenden Kinder auf die im Gebiet geschaffene öffentlich finanzierte Infrastruktur in besonderem Maße angewiesen sind.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei einer weiteren Verteuerung von Wohnraum infolge baulicher Aufwertungen durchaus auch Haushalte mit höherem sozialem Status und mittlerem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, gefährdet sind.

Städtebauliche Folgen der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und Festlegungserfordernisse

Auf Grundlage der im Gebiet „Danziger Straße Ost“ nachgewiesenen baulichen Aufwertungspotenziale, dem hohen Aufwertungsdruck und in der Gebietsbevölkerung identifizierten Verdrängungspotenzialen wird eine weitere Aufwertung des Gebiets durch Haushalte mit höheren Einkommen erwartet, die einen höheren Flächenbedarf haben, sodass Teile der angestammten, wirtschaftlich weniger leistungsfähigen Haushalte verdrängt werden. Hierdurch verstärkt sich die ohnehin hohe Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in Innenstadtlagen. An anderen Stellen der Stadt müssten die fehlenden Wohnflächen unter Einsatz öffentlicher Mittel (u.a. Sozialer Wohnungsbau) neu geschaffen werden. Darüber hinaus wird das derzeit weitgehend ausgeglichene Verhältnis von Nachfrage und Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur durch die Veränderung der demografischen und sozialstrukturellen Struktur der Wohnbevölkerung gestört, sodass die Fehlbedarfe durch Rückbau im Gebiet bzw. Neuschaffung an anderen Stellen der Stadt weitere öffentliche Investitionen erfordern.

Konkret sind daher folgende negative städtebauliche Folgewirkungen im Gebiet „Danziger Straße Ost“ zu benennen:

Verlust preiswerten Wohnraums

Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 28. April 2015 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Verstärkung von Segregationsprozessen

Die in dem Gebiet „Danziger Straße Ost“ zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets erwarten. Hierdurch können Gentrifizierungsdynamiken ausgelöst werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen. Im turnusmäßigen „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die durch die zunehmende Konzentration von Wohnbevölkerung mit multiplen sozialen Problemlagen zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen z. B. im Bereich der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“ und dem Ausbau sozialer Infrastruktur erfordern.

Ersatzinvestitionen durch Fehlbelastung der Gebietsinfrastruktur

Das im Quartier und Umfeld mit einer Vielzahl von Einrichtungen und Angeboten infrastrukturell sehr gut ausgestattete Gebiet entspricht der Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Insbesondere die Grund- und Oberschulversorgung sowie die zahlreichen privaten und öffentlichen Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung im Gebiet decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen und demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere der Altersstruktur mit geringeren Kinderzahlen würde eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig machen. Zur Vermeidung der dann erforderlichen Anpassungskosten sowie von Ersatzinvestitionen in anderen Quartieren Berlins für die abgewanderte Bevölkerung ist der Schutz der derzeitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geboten.

Auf der Grundlage der vorstehend zusammengefassten Untersuchungsergebnisse ist daher der Einsatz des städtebaulichen Instruments einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem Gebiet „Danziger Straße Ost“ ein geeignetes und zulässiges Mittel, um sonst notwendig werdende städtebauliche Investitionen zu vermeiden.

D. Räumliche Abgrenzung des Erhaltungsgebiets

Im Rahmen der Untersuchungen für das Gutachten konnten keine Anhaltspunkte für signifikante teilräumliche Unterschiede im Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck gefunden werden, so dass eine erhaltungsrechtliche Festlegung des gesamten Untersuchungsgebiets erfolgt.

Rechtsgrundlagen

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
§ 12 Abs. 2 Ziff. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
§ 30 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)

Haushaltmäßige Auswirkungen

keine

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

keine

Kinder- und Familienverträglichkeit

entfällt

Verordnung
zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß
§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet „Danziger Straße
Ost“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg

vom _____.____.2021

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807) wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

Die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gilt für das in der anliegenden Karte im Maßstab 1:4000 mit einer durchbrochenen Linie eingegrenzte Gebiet „Danziger Straße Ost“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg. Es wird begrenzt durch die Kniprodestraße im Nordwesten, die Conrad-Blenkle-Straße, die Paul-Heyse-Straße und die Fritz-Riedel-Straße im Nordosten, die Landsberger Allee im Südosten sowie die Danziger Straße im Südwesten. Die Innenkante der durchbrochenen Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung (Anlage 1).

§ 2

Gegenstand der Verordnung

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 3

Zuständigkeit

Die Durchführung der Verordnung obliegt dem Bezirksamt Pankow von Berlin.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereiches des Erhaltungsgebiets „Danziger Straße Ost“ gemäß § 1 dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 dieser Verordnung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Absatz 3 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 5

Ausnahmen

§ 2 dieser Verordnung ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen, und nicht auf die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Pankow von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2 dieser Verordnung, hat er dies dem Bezirksamt anzuzeigen.

§ 6
Verletzung von Vorschriften

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss:

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des BauGB bezeichnet sind,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im AG BauGB enthalten sind, innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Pankow von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 BauGB und gemäß § 32 Absatz 2 AG BauGB unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 7
Inkrafttreten

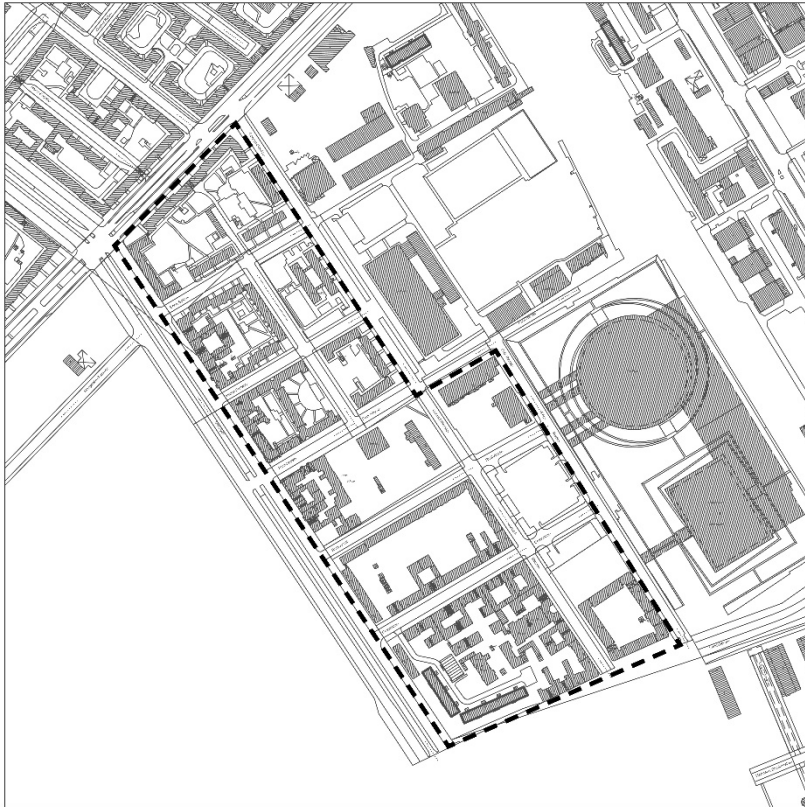
Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den.....2021

Bezirksamt Pankow von Berlin

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bürgerdienste



Anlage 1

Zu § 1 der Verordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Danziger Straße Ost“ im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch Kniprodestraße – Conrad-Blenke-Straße – Paul-Heyse-Straße – Fritz-Riedel-Straße – Landsberger Allee – Danziger Straße, kennlich gemacht durch eine durchbrochene Linie. Die Innenkante der durchbrochenen Linie kennzeichnet die Gebietsgrenze.

----- Erhaltungsgebiet Danziger Straße Ost

Bezirksamt Pankow von Berlin

Maßstab 1:4000 (A3)

