

V o r l a g e  
zur Beschlussfassung  
für die Bezirksamtssitzung am 10.Januar 2023

1. Gegenstand der Vorlage: Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Feuerbachstraße“ im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Ortsteil Steglitz  
- Aufstellungsbeschluss -
  
2. Berichtersteller: Bezirksstadträtin Carolina Böhm
  
3. Beschlussentwurf: Das Bezirksamt beschließt die Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit der Bezeichnung „Feuerbachstraße“ für das Gebiet zwischen Dünther Straße, Florastraße, Holsteinische Straße, Fregestraße, Saarstraße, Friedenauer Brücke, Knausstraße, Bismarckstraße, Bergstraße, Joachim-Tiburtius-Brücke und Düppelstraße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Innenkante der Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs ist Bestandteil dieser Verordnung (Anlage 1).  
  
Mit der Durchführung des Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt beauftragt.
  
4. Begründung:  
  
Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat im Jahr 2019 ein Grobscreening zur Ermittlung potenzieller sozialer Erhaltungsgebiete anhand von überwiegend sekundärstatistischem Datenmaterial erstellen lassen. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden die vier Planungsräume Schloßstraße, Markelstraße, Mittelstraße und Feuerbachstraße mit insgesamt rund 18.000 Wohneinheiten als Verdachtsgebiete für den möglichen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts identifiziert. Gemäß dem Grobscreening überlagern sich in den vier Planungsräumen begrenzte bauliche Aufwertungspotenziale, eine hohe Dynamik bei den wohnungswirtschaftlichen Parametern wie der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie ein zum Teil ausgeprägtes Verdrängungspotenzial. Damit wurde die erste Phase zur Festsetzung von sozialen Erhaltungsverordnungen durchgeführt.

In einem zweiten Verfahrensschritt wurde im Rahmen von vertiefenden Untersuchungen, die u. a. eine kleinräumige Haushaltsbefragung umfassten, geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht in den vier Verdachtsgebieten vorliegen. Damit wurde dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf entsprochen (Beschluss Nr. 1144/V vom 16.09.2020, Drs. Nr.1805/V). In der vertiefenden Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB – bestehendes Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen – im zukünftigen Erhaltungsgebiet „Feuerbachstraße“ vorliegen.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Feuerbachstraße“ bestehen vielfältige bauliche Aufwertungspotenziale, die insbesondere die energetische Modernisierung und den Ein- oder Anbau zusätzlicher, wohnwerterhöhender Merkmale umfassen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner\*innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im Untersuchungsgebiet „Feuerbachstraße“ besteht. Daneben besteht ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Darüber hinaus ist im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Feuerbachstraße“ ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen. Dies hängt mit einer regen baulichen Aktivität, der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem Anstieg des Mietniveaus zusammen.

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Feuerbachstraße“ erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Dies lässt sich aus der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

- Alleinstehende im Alter 18 bis 26 Jahre
- Alleinstehende im Alter ab 65 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer
- Haushalte mit Kindern
- Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB und den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten wären teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Feuerbachstraße“ zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Darunter fallen der Verlust von günstigem Mietwohnraum, der Verlust einer bedarfsgerechten Wohnungsbelegung sowie der Verlust der sozialen Mischung.

Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und eine aus stadtplanerischer Sicht adäquate behutsame und allmähliche Entwicklung zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.

Der Gesetzgeber hat mit § 172 Abs. 2 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit geschaffen, nach einem Aufstellungsbeschluss für eine soziale Erhaltungsverordnung Vorhaben bis zu 12 Monate zurückzustellen. Hierdurch soll vermieden werden, dass die

Erhaltungsziele durch solche Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die in der Rechtsprechung geforderte „begründete Befürchtung“, dass die Verwirklichung der Erhaltungsziele künftig unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird (so z. B. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 172, Rn 85), ist mit Verweis auf die bereits erfolgten Untersuchungen gegeben.

5. Rechtsgrundlagen: § 172 Abs 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
§ 15 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVerwG)  
§ 36 Abs. 2 b, c, Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVerwG); § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVerwG  
§ 30 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)
6. Finanzielle Auswirkungen: -
7. Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung: keine spezifischen Auswirkungen
8. Veröffentlichung (BVV-BNr:471/V): ja
9. An der Vorlage hat mitgewirkt: /

Carolina Böhm  
Bezirksstadträtin

Vorlage  
zur Kenntnisnahme  
für die Bezirksverordnetenversammlung

1. Gegenstand der Vorlage: Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Feuerbachstraße“ im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Ortsteil Steglitz  
- Aufstellungsbeschluss -

2. Berichtersteller: Bezirksstadträtin Carolina Böhm

3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

-----

Der Bezirkssamt hat am 10.01.23 beschlossen: Die Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit der Bezeichnung „Feuerbachstraße“ für das Gebiet zwischen Dünther Straße, Florastraße, Holsteinische Straße, Fregestraße, Saarstraße, Friedenauer Brücke, Knausstraße, Bismarckstraße, Bergstraße, Joachim-Tiburtius-Brücke und Düppelstraße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Innenkante der Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs ist Bestandteil dieser Verordnung (Anlage 1).

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat im Jahr 2019 ein Grobscreening zur Ermittlung potenzieller sozialer Erhaltungsgebiete anhand von überwiegend sekundärstatistischem Datenmaterial erstellen lassen. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden die vier Planungsräume Schloßstraße, Markelstraße, Mittelstraße und Feuerbachstraße mit insgesamt rund 18.000 Wohneinheiten als Verdachtsgebiete für den möglichen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts identifiziert. Gemäß dem Grobscreening überlagern sich in den vier Planungsräumen begrenzte bauliche Aufwertungspotenziale, eine hohe Dynamik bei den wohnungswirtschaftlichen Parametern wie der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie ein zum Teil ausgeprägtes Verdrängungspotenzial. Damit wurde die erste Phase zur Festsetzung von sozialen Erhaltungsverordnungen durchgeführt.

In einem zweiten Verfahrensschritt wurde im Rahmen von vertiefenden Untersuchungen, die u. a. eine kleinräumige Haushaltsbefragung umfassten, geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht in den vier Verdachtsgebieten vorliegen. Damit wurde dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf entsprochen (Beschluss Nr. 1144/V vom 16.09.2020, Drs. Nr.1805/V). In der vertiefenden Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB – bestehendes Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen – im zukünftigen Erhaltungsgebiet „Feuerbachstraße“ vorliegen.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Feuerbachstraße“ bestehen vielfältige bauliche Aufwertungspotenziale, die insbesondere die energetische Modernisierung und den Ein- oder Anbau zusätzlicher, wohnwerterhöhender Merkmale umfassen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner\*innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im Untersuchungsgebiet „Feuerbachstraße“ besteht. Daneben besteht ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Darüber hinaus ist im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Feuerbachstraße“ ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen. Dies hängt mit einer regen baulichen Aktivität, der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem Anstieg des Mietniveaus zusammen.

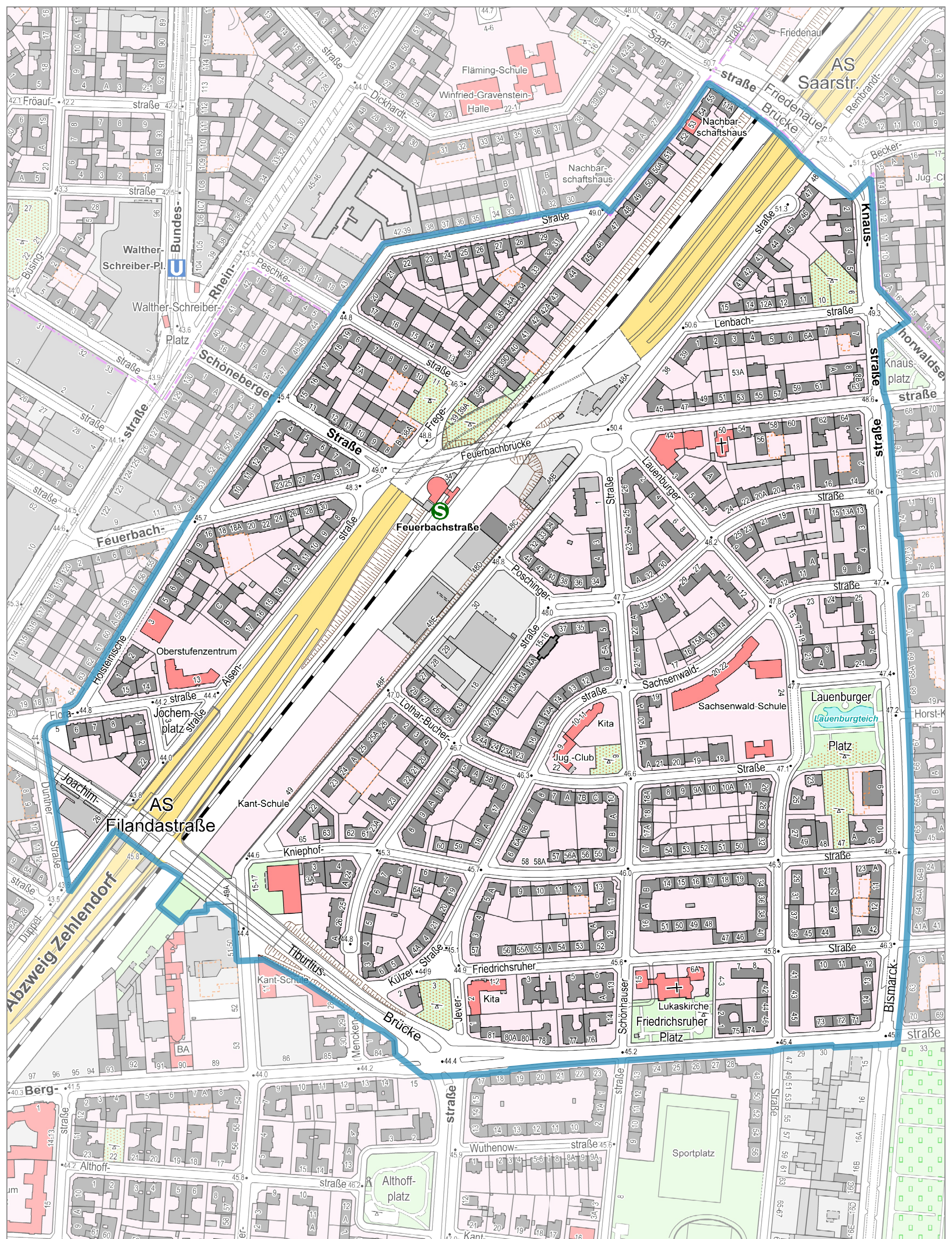
Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Feuerbachstraße“ erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Dies lässt sich aus der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

- Alleinstehende im Alter 18 bis 26 Jahre
- Alleinstehende im Alter ab 65 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer
- Haushalte mit Kindern
- Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB und den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten wären teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Feuerbachstraße“ zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Darunter fallen der Verlust von günstigem Mietwohnraum, der Verlust einer bedarfsgerechten Wohnungsbelegung sowie der Verlust der sozialen Mischung.

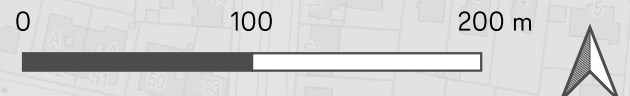
Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und eine aus stadtplanerischer Sicht adäquate behutsame und allmähliche Entwicklung zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.

Der Gesetzgeber hat mit § 172 Abs. 2 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit geschaffen, nach einem Aufstellungsbeschluss für eine soziale Erhaltungsverordnung Vorhaben bis zu 12 Monate zurückzustellen. Hierdurch soll vermieden werden, dass die Erhaltungsziele durch solche Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die in der Rechtsprechung geforderte „begründete Befürchtung“, dass die Verwirklichung der Erhaltungsziele künftig unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird (so z. B. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 172, Rn 85), ist mit Verweis auf die bereits erfolgten Untersuchungen gegeben.



**Soziales Erhaltungsgebiet**

Feuerbachstraße



Maßstab 1:3300

**BERLIN** 

 Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf

BA Steglitz-Zehlendorf von Berlin  
 Stadtentwicklungsamt  
 FB Vermessung und Kataster  
 Karte von Berlin 1:5000, 2022