



Ursprung: Vorlage zur Beschlussfassung, Bezirksamt

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
10.05.2016	Bezirksamt
11.05.2016	Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Vorlage zur Beschlussfassung
Bezirksamt

Drucks. Nr: 1914/XIX

Beschluss über die Erweiterung der sozialen Erhaltungsverordnung "Kaiser-Wilhelm-Platz" im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg um Grundstücke zwischen Grunewaldstraße, Hauptstraße, Vorbergstraße und Akazienstraße

Das Bezirksamt bittet:

die **Begründung für die Erweiterung des Geltungsbereiches der sozialen Erhaltungsverordnung „Kaiser-Wilhelm-Platz“** im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg -gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)- um die Grundstücke zwischen Grunewaldstraße, Hauptstraße, Vorbergstraße und Akazienstraße und **den Entwurf der Verordnung zur Änderung der Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Kaiser-Wilhelm-Platz“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg, vom 26. August 2014; GVBl. für Berlin 2014, Seite 329f. zu beschließen.

BEGRÜNDUNG:

Der Erweiterung des Geltungsbereichs der sozialen Erhaltungsverordnung „Kaiser-Wilhelm-Platz“ ging eine städtebauliche Untersuchung voraus. Die Verordnungsbegründung basiert auf den Ergebnissen der „Untersuchung zur Prüfung der Veränderung des Geltungsbereichs einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB – Verdachtsgebiet Grunewaldstraße, Stand 2016“ des Büros TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, (vgl. Anlage 2), im Weiterem nur kurz Untersuchung genannt.

Als Ergebnis der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die sozialen und städtebaulichen Verhältnisse im Verdachtsgebiet „Grunewaldstraße“, nunmehr als „Erweiterungsgebiet Grunewaldstraße“ bezeichnet, den Verhältnissen in dem angrenzenden sozialen Erhaltungsgebiet „Kaiser-Wilhelm-Platz“ so sehr ähneln, dass die Erweiterung dieses Erhaltungsgebietes um das Gebiet „Grunewaldstraße“ begründet ist.

Abstimmungsergebnis:

beschlossen:

abgelehnt:

überwiesen:

I. Zentrale Ergebnisse

Die Untersuchung hat gezeigt, dass das Erweiterungsgebiet Grunewaldstraße sowohl hinsichtlich seiner sozialen und städtebaulichen Struktur als auch hinsichtlich seiner Entwicklungstendenzen eine große Ähnlichkeit zu dem benachbarten sozialen Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz aufweist.

Große Ähnlichkeiten zwischen beiden Gebieten zeigen sich sowohl im Gesamtdurchschnitt als auch in den Entwicklungen seit 2011 bei:

- der Altersstruktur,
- der Haushaltsstruktur,
- der Erwerbsstruktur,
- der Einkommensstruktur,
- der Wohndauer,
- dem PKW-Besatz,
- der Wohnungsausstattung,
- der Bewertung von Nachbarschaft und Gebiet.

Die Ähnlichkeiten zwischen dem Verdachtsgebiet Grunewaldstraße und dem Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz betreffen auch die Kriterien der Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung:

Im Erweiterungsgebiet Grunewaldstraße gibt es eine Tendenz zur Veränderung der Sozialstruktur durch die Zuwanderung einkommensstarker Haushalte und die Verdrängung von Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen.

Im Erweiterungsgebiet Grunewaldstraße existiert weiterhin ein relevantes Aufwertungspotential. In einem großen Teil der Vollstandardwohnungen fehlen einzelne Ausstattungsmerkmale wie Fliesen im Bad, Doppelfenster in allen Räumen, Balkone, die sowohl als Sondermerkmale im Berliner Mietpreisspiegel einbezogen als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind. Hochwertige Bäder oder hochwertige Wohnraumausstattungen gibt es bisher nur in einem kleinen Teil der Wohnungen. Aufzüge sind vor allem im Altbau noch relativ selten.

Im Erweiterungsgebiet Grunewaldstraße existiert ein relevantes Verdrängungspotential. Es gibt im Gebiet weiterhin einen relevanten Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen. Ein Viertel der Haushalte hat ein prekäres Einkommen bzw. eines darunter und ein weiteres Fünftel ein Einkommen oberhalb dieser Grenze aber unter dem Berliner Durchschnitt.

Im Erweiterungsgebiet Grunewaldstraße existiert ein erheblicher Aufwertungsdruck auf alle Wohnungsbestände. Es existiert sowohl auf dem Berliner Wohnungsmarkt allgemein als auch im Gebiet eine große Nachfrage nach Wohnungen auch im höherpreisigen Segment. Gerade in Gebieten wie in diesem Teil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, die eine hohe Attraktivität für einkommensstarke Mieter haben, konkurrieren die Anbieter mit überdurchschnittlicher Ausstattungsqualität um Mieter bzw. Käufer.

Die großen Übereinstimmungen in der Struktur und den Entwicklungen lassen, auch hinsichtlich der städtebaulichen Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur, auf gleichartige Entwicklungstendenzen schließen. Die negativen städtebaulichen Entwicklungstendenzen, die sich im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz gezeigt haben:

- Verlust preiswerten Wohnraums
- Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt
- Überlastung der Gebietsinfrastruktur

sind auch im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße zu erwarten.

Als Ergebnis wird festgehalten:

Nicht nur im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz zeigt sich, dass aufgrund der hohen Attraktivität für Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen eine deutliche Tendenz zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur zu beobachten ist, sondern auch im Erweiterungsgebiet Grunewaldstraße. Es besteht ein erhebliches Aufwertungspotenzial in dem Wohnungsbestand des Gebiets und ca. 40% aller Haushalte sind aufgrund ihres geringen Einkommens von Verdrängung bedroht, davon mehr als die Hälfte sehr stark.

II. Prüfkriterien bei der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung

Die Prüfkriterien für die Umsetzung der Sozialen Erhaltungsverordnungen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sind im Amtsblatt Berlin Nr. 38, vom 12.09.2014, S. 1754 veröffentlicht.

III. Umwandlungsverordnung

Mit der Erweiterung der sozialen Erhaltungsverordnung „Kaiser-Wilhelm-Platz“ um die Grundstücke zwischen Grunewaldstraße, Hauptstraße, Vorbergstraße und Akazienstraße wird die Umwandlungsverordnung (Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) vom 3. März 2015 (verkündet im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 13. März 2015) auch für die genannten Grundstücke des Erweiterungsgebietes gelten. Diese Umwandlungsverordnung tritt nach 5 Jahren wieder außer Kraft.

Die Anlagen sind elektronisch unter „Anlagen“ zu dieser Drucksache einzusehen.

Berlin, den 10.05.2016

Frau Schöttler, Angelika

Bezirksamt

Frau Dr. Klotz, Sibyll