



Ursprung: Vorlage zur Beschlussfassung, Bezirksamt

Beratungsfolge:

| <i>Datum</i> | <i>Gremium</i>  |
|--------------|---|
| 03.07.2018   | Bezirksamt  |
| 29.08.2018   | Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin |

**Vorlage zur Beschlussfassung**  
Bezirksamt

**Drucks. Nr: 0801/XX**

**des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin gemäß § 12 Absatz 2 Nummer 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG) über die Erweiterung des Geltungsbereichs der Erhaltungsverordnung "Schöneberger Norden" um das Gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße und um die rückwärtige Teilfläche des Grundstücks Bülowstraße 52 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg (Anlage 3)**

Das Bezirksamt bittet:

die **Begründung für die Erweiterung des Geltungsbereichs der sozialen Erhaltungsverordnung „Schöneberger Norden“** - gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) - um die Grundstücke zwischen Winterfeldtstraße, westlicher Grundstücksgrenze der Werbellinsee-Grundschule, Hohenstaufenstraße, Münchener Straße, Luitpoldstraße, östlicher und nördlicher Grenze des Grundstücks Luitpoldstraße 22 und östlicher Grenze des Grundstücks Winterfeldtstraße 97 und um rückwärtige Teilflächen des Grundstücks Bülowstraße 52 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg sowie den **Entwurf der „Verordnung zur Änderung der Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Schöneberger Norden“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg vom 27. Februar 2018, GVBl. vom 10. März 2018, S. 178 f.“ (Anlage 1) gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG) zu beschließen.

### **BEGRÜNDUNG:**

#### **I. Erweiterungsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße**

Der Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin zur Einleitung eines Verfahrens zur Gebietserweiterung der sozialen Erhaltungsverordnung „Schöneberger Norden“ wurde am 30. Januar 2018 gefasst und im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 vom 9. Februar 2018 auf Seite 798 bekanntgemacht.

Der Erweiterung des Geltungsbereichs der sozialen Erhaltungsverordnung „Schöneberger Norden“ ging eine städtebauliche Untersuchung voraus. Die Verordnungsbegründung basiert auf den Ergebnissen der "Untersuchungen zur Prüfung der Veränderung des Geltungsbereichs einer Erhaltungsverordnung - Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße, Stand 2018" des Büros TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung (vgl. Anlage 2), im Weiterem nur kurz Untersuchung genannt.

Abstimmungsergebnis:

beschlossen:

abgelehnt:

überwiesen:

Als Ergebnis der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die sozialen und städtebaulichen Verhältnisse im Gebiet „Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße“ (vgl. Anlage 3), den Verhältnissen in dem angrenzenden sozialen Erhaltungsgebiet „Schöneberger Norden“ so sehr ähneln, dass die Erweiterung dieses Erhaltungsgebietes um das Gebiet „Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße“ begründet ist.

#### 1. Ähnlichkeiten zum benachbarten Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden und Intensivierung dortiger Problemlagen im Verdachtsgebiet

Die Untersuchung hat gezeigt, dass das Erweiterungsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße hinsichtlich seiner sozialen Struktur als auch hinsichtlich seiner Entwicklungstendenzen eine Ähnlichkeit zu dem benachbarten sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden aufweist. Die negativen städtebaulichen Tendenzen, die sich im Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden gezeigt haben, können durch Entwicklungen im Erweiterungsgebiet noch verstärkt werden.

Größere Ähnlichkeiten zwischen beiden Gebieten zeigen sich sowohl im Gesamtdurchschnitt als auch in den Entwicklungen seit 2013 bei:

- der demografischen Struktur (Alter, Haushaltsstruktur, Migrantenanteil)
- der Sozialstruktur (Einkommen, Erwerbstätigkeit, Wohndauer)
- den Miet- und Eigentümerverhältnissen (Miethöhe, Wohnungsausstattung, Mietbelastung)
- der positiven Einstellung zu Gebiet und Nachbarschaft

Vorhandene Differenzen resultieren aus dem hohen Anteil an Nachkriegswohnungen im Erweiterungsgebiet.

#### 2. Erweiterung des Geltungsbereichs des Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden auf das Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße

Die Ähnlichkeiten zwischen dem Gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße und dem Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden betreffen auch die Kriterien der Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung:

Im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße gibt es eine Tendenz zur Veränderung der Sozialstruktur durch die Zuwanderung einkommensstarker Haushalte und die Verdrängung von Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen.

Im Gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße existiert weiterhin ein relevantes Aufwertungspotential. In einem großen Teil der Vollstandardwohnungen fehlen einzelne Ausstattungsmerkmale wie Fliesen im Bad oder Doppelfenster in allen Räumen, 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. Ferner gab fast die Hälfte der Befragten an, dass ihr Wohnhaus derzeit noch über keinen Fahrstuhl verfügt.

Im Erweiterungsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße existiert ein relevantes Verdrängungspotential. Es gibt im Gebiet weiterhin einen relevanten Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen. Mehr als ein Drittel der abgefragten Äquivalenzeinkommen liegen unter dem Berliner Durchschnitt. Etwas weniger als ein Viertel der Haushalte hat ein prekäres Einkommen (d.h. Einkommen bis zu 75% des Berliner durchschnittlichen Äquivalenzeinkommens). Auch ist der komparativ höhere Anteil an Rentnerhaushalten hervorzuheben, einer Bevölkerungsgruppe, die ebenfalls meist stärker von aufwertungsgetragenen Verdrängungen bedroht ist.

Im Gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 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\_innen haben, konkurrieren die Anbieter mit überdurchschnittlicher Ausstattungsqualität um Mieter\_innen bzw. Käufer\_innen.

Die 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 Schöneberger Norden gezeigt haben:

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

sind auch im Erweiterungsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße zu erwarten. Eine Ausweitung des Geltungsbereichs des Erhaltungsgebiets Schöneberger Norden auf das Gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße war daher erforderlich.

## **II. Rückwärtige Teilfläche Bülowstraße 52**

Die Nichteinbeziehung der rückwärtigen, bewohnten Teilfläche des Grundstücks Bülowstraße 52 in den Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Norden ist einem technischen Fehler in der Übertragung geschuldet. Analog zum vorderen Teil des Grundstücks Bülowstraße 52 sowie der anderen Wohngrundstücke im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden werden Gebäude und Bewohnerstruktur des rückwärtigen Grundstücksteils die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfüllen. Eine Nichteinbeziehung der Teilfläche wäre sozialerhaltungsrechtlich und städtebaulich nicht begründbar.

### *V. Prüfkriterien bei der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung*

Die bereits beschlossenen „Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung“ werden analog zum Gebiet Schöneberger Norden auch für das Erweiterungsgebiet „Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße“ (Grundstücke zwischen Winterfeldtstraße, westlicher Grundstücksgrenze der Werbellinsee-Grundschule, Hohenstaufenstraße, Münchener Straße, Luitpoldstraße, östlicher und nördlicher Grenze des Grundstücks Luitpoldstraße 22 und östlicher Grenze des Grundstücks Winterfeldtstraße 97) und für die rückwärtige Teilflächen des Grundstücks Bülowstraße 52 zur Anwendung kommen.

## **VI. Umwandlungsverordnung**

Mit Erlass der Verordnung zur Erweiterung der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Norden wird der Geltungsbereich dieser Verordnung auch unter 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) fallen. Diese Umwandlungsverordnung tritt nach 5 Jahren wieder außer Kraft.

Der Text der Vorlage zur Beschlussfassung enthält umfangreiche Anlagen und kann aus diesem Grund nicht in die Drucksache übernommen werden (siehe Anlage - online Anlage zur Drucksache).

Berlin, den 05.07.2018

Frau Schöttler, Angelika

Herr Oltmann, Jörn

Bezirksamt