

**Vorlage
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 20.02.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Beschluss über eine **soziale Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „**Tempelhof**“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jörn Oltmann
3. Beschluss: Das Bezirksamt beschließt,
 1. die Begründung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Tempelhof“, in der anliegenden Karte mit einer durchgezogenen Linie eingegrenzt, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof (**Anlage 3**), der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen,
 2. den Entwurf der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Tempelhof“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Tempelhof (**Anlage 3**) gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG) der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.
4. Begründung: ist der Vorlage für die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen sowie der „Voruntersuchung zur Prüfung der Notwendigkeit einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Quartier Tempelhof“ des Büro LPG (**Anlage 2**)
5. Rechtsgrundlage § 36 (2) BezVG und § 12 Abs. 2 BezVG

- | | |
|---|--|
| 6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter | Keine |
| 7. Haushaltmäßige /Personalwirtschaftliche Auswirkungen | Es entstehen Kosten für weitere Untersuchungen (z.B. ca. alle fünf Jahre notwendige empirische Untersuchungen bzgl. der Zusammenfassung der Wohnbevölkerung) in noch nicht bekannter Höhe. |
| 8. Nachhaltigkeit | Ist der Anlage 1 zu entnehmen |
| 9. Unterrichtung BVV | Vorlage zur Beschlussfassung und zur Entscheidung über die Erhaltungsverordnung |
| 10. Mitzeichnung | Keine |

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen		positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche	x						
2. Wasser	x						
3. Energie	x						
4. Abfall	x						
5. Verkehr			x				
6. Immissionen			x				
7. Einschränkung von Fauna und Flora	x						
8. Bildungsangebot	x						
9. Kulturangebot	x						
10. Freizeitangebot	x						
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen	x						
12. Arbeitslosenquote	x						
13. Ausbildungsplätze	x						
14. Betriebsansiedlungen	x						
15. Wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen	x						
16. Demografischer Wandel				x			

DRUCKSACHEN

DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG TEMPELHOF-SCHÖNEBERG VON BERLIN - XX. WAHLPERIODE -

Lfd.-Nr.:
Drs.-Nr.:

VORLAGE

– zur Beschlussfassung –

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die

Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Tempelhof“, in der anliegenden Karte mit einer durchgezogenen Linie eingegrenzt, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof.

Das Bezirksamt bittet:

die **Begründung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Tempelhof“, in der anliegenden Karte mit einer durchgezogenen Linie eingegrenzt, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof und den **Entwurf der Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Tempelhof“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Tempelhof zu beschließen.

BEGRÜNDUNG:

Dem Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung geht eine städtebauliche Untersuchung (aus dem Jahr 2017 / 2018) voraus. Die Verordnungsbegründung basiert auf den Ergebnissen der „Voruntersuchung zur Prüfung der Notwendigkeit einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Quartier Tempelhof“ des Büros LPG Berlin, Januar 2018 (vgl. Anlage 2), im Weiterem nur kurz Untersuchung genannt.

I. Allgemeines

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. die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebotes mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
2. die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnraumangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Grundlage für die Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebietes bildet die im Jahr 2018 im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von der LPG Landesweiten Planungsgesellschaft mbH erstellte vertiefende Untersuchung zu einem möglichen sozialen Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Untersuchungsgebiet Tempelhof des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

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, Verdrängungsgefahr sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen – im zukünftigen Erhaltungsgebiet „Tempelhof“ vorliegen.

II. Ausgangslage

Das soziale Erhaltungsgebiet „Tempelhof“ ist durch verschiedene Baustrukturen und Baualtersklassen gekennzeichnet. Im Norden ist eine heterogene Baustruktur mit gründerzeitlichen Blockstrukturen, Blockrand- und Zeilenbebauung aus den 1920er und 1930er sowie den 1950er Jahren vorhanden. Hinzukommen auch einige Neubauten. Westlich der Manteuffelstraße ist das Gebiet fast durchgängig durch Blockrand- und Zeilenbebauung der 1920er und 1930er Jahre geprägt. Das übrige Untersuchungsgebiet – zwischen Alt-Tempelhof, dem Tempelhofer Damm und der Wolframstraße – ist überwiegend durch gründerzeitliche Blockrandbebauung gekennzeichnet. Rund um die beiden Parkanlagen Alter Park und Bosepark befinden sich auch einige Stadtvillen, die Baustruktur ist teilträumlich aufgelockert und auf die Parkanlagen ausgerichtet.

Das Gebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Stadtautobahn angeschlossen und besticht durch seine zentrale Lage zwischen Tempelhofer Feld und Teltowkanal. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Anspannung auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt bietet das soziale Erhaltungsgebiet „Tempelhof“ ein vielfältiges Wohnungsangebot und in Teilen noch preisgünstigen Mietwohnraum, so dass das Gebiet auch in den Fokus von Investoreninteressen rückt. Der Wohnungsbestand ist stark durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominiert: 33 % private Wohnungsunternehmen, 33 % Privatpersonen, 26 % Wohnungseigentümergeinschaften.

Im Gebiet leben 27.239 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2016). Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2012 um 5,2 % angestiegen, was einem absoluten Zuwachs von 1.351 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt ist die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen mit 30 % größer (25 % Bezirk, 28 % Berlin) und die Altersgruppe der über 65-Jährigen mit 17 % etwas kleiner (21 % Bezirk, 19 % Berlin). 37 % der Bevölkerung haben einen Migrationshintergrund. Der Anteil liegt damit leicht über dem Niveau der Gesamtstadt mit 35 % und über dem bezirklichen Vergleichswert von 31 %.

Im Kitabereich werden steigende Bedarfe prognostiziert, die mit Kapazitätserweiterungen einhergehen. Insbesondere viele Paare ohne Kinder, aber im Alter zwischen 27 und 44 Jahren ziehen seit dem Jahr 2012 verstärkt in das Gebiet. Diese Paare befinden sich in der Familiengründungsphase, was zu einem weiteren Anstieg der Kin-

derzahlen führen kann. Der Anstieg der lokalen Bevölkerungszahl – auch bedingt durch Neubauvorhaben – erhöht die Nachfrage nach Kita- und Schulplätzen und die Ansprüche an Grün- und Freiflächen sowie die Verkehrsinfrastruktur (Stellplätze, ÖPNV, Verkehrsaufkommen).

3. Aufwertungspotenzial

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Tempelhof“ bestehen kaum nachholende Sanierungspotenziale zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel. Daher besteht eher ein Potenzial zur Ausstattungsverbesserung, als zur Anpassung an den Vollstandard.

Zum gebietstypischen Ausstattungsgrad gehören ein Erstbalkon, eine zentrale Heizungsversorgung und in großen Teilen eine zentrale Warmwasserversorgung, wobei 45 % der Wohnungen mit Elektroboilern/Durchlauferhitzern ausgestattet sind. Auch bezüglich des Ausstattungsmerkmals Fenster zeigt sich, dass ein Drittel der Wohnungen noch mit alten oder unsanierten Fenstern ausgestattet ist. Der Austausch oder die Erneuerung von Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie der Fenster kann die Anforderungen der Energiesparverordnung (EnEV) berühren und die Mindestanforderungen überschreiten. Im Gebiet kann ein sehr hohes energetisches Modernisierungspotenzial festgestellt werden. Dies gilt neben den Fenstern auch für weitere energieeinsparende Merkmale wie die Dämmung von Fassaden (75 % der Gebäude ohne gedämmte Hausfassade), Dach, Kellerdecke oder der Heizungs- und Warmwasserleitungen. Die in der Haushaltsbefragung 2017 benannten Mängel und gewünschten Ausstattungsverbesserungen unterstreichen das hohe energetische Aufwertungspotenzial im Gebiet.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand ist im Untersuchungsgebiet Tempelhof stark durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen gekennzeichnet. Weniger als 10 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum von kommunalen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, so dass nur eine geringe Steuerungswirkung durch die öffentliche Hand bzw. eine preisdämpfende Wirkung durch genossenschaftliches Wohnen im Gebiet besteht. Insbesondere große privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen versuchen auf angespannten Wohnungsmärkten Wertsteigerungspotenziale auszuschöpfen. Die Nutzung der bestehenden Potenziale zur Ausstattungsverbesserung und Mietpreisanpassung können sich in Kombination mit den Renditeerwartungen privater Unternehmen stark auf die Bevölkerungsstruktur auswirken.

Der Wohnungsbestand bietet aufgrund des Wohnungsschlüssels Wohnraum für verschiedene Haushaltsgößen und Haushaltsformen an. 45 % der Wohnungen sind kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Es besteht ein Potenzial für Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen, dessen Nutzung sich unmittelbar auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auswirken würde.

Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen liegt im Untersuchungsgebiet bei über 60 % der Wohnungen. Die räumliche Verteilung zeigt, dass das bestehende Potenzial zum einen bereits genutzt wurde und zum anderen alle Baualtersklassen attraktiv für die Wohneigentumsbildung sind. Eigentumswohnungen weisen durchweg einen höheren Ausstattungsgrad mit neuen Fenstern, Gäste-WC, Erst- und Zweitbalkon auf.

Zusammengefasst bestehen bauliche Aufwertungspotenziale in sehr begrenztem Umfang bei der nachholenden Sanierung und insbesondere hinsichtlich aller energetischen Ausstattungsmerkmale sowie zusätzlicher Ausstattungsverbesserungen durch

den Anbau bzw. Einbau von Zweitbalkonen, Aufzügen und Gäste-WCs. Daneben ist ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen gegeben.

IV. Aufwertungsdruck

Die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten zeigt eine deutliche Steigerung. Der Planungsraum Manteuffelstraße weist ein höheres Angebotsmietniveau als der Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Gesamtstadt auf, auch die Dynamik übersteigt die Vergleichswerte. Die Netto-Kaltnieten im Wohnungsbestand steigen seit dem Jahr 2012 deutlich an, insbesondere weil das obere Mietpreissegment größer wird und sich stärker ausdifferenziert. Im Vergleich mit dem Berliner Mietspiegel von 2017 fällt auf, dass die Mietspiegelwerte zum überwiegenden Teil noch unterschritten werden. Dies zeigt zum einen, dass das Gebiet zur Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum beiträgt, zum anderen aber auch noch Mieterhöhungsspielräume bestehen, die beispielsweise durch die Anwendung der Mietpreisbremse nicht verhindert werden können.

Die Umwandlungsdynamik zeigt im Gebiet eine schwankende Entwicklung. Die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen lässt einen Anstieg von Wohnungsumwandlungen erwarten. Die bereits erfolgten Umwandlungen machen deutlich, dass das Gebiet durchaus attraktiv für die Wohneigentumsbildung ist, was auch durch das noch günstige Angebotskaufpreisniveau begünstigt wird. Insbesondere in den attraktiven gründerzeitlichen Wohnlagen wurden Umwandlungspotenziale bereits genutzt und auch in allen anderen Baualtersklassen zeigen sich Tendenzen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Der Anstieg von Eigentümerwechseln bei Wohnungen und Wohngebäuden unterstreicht die wohnungswirtschaftliche Dynamik im Untersuchungsgebiet.

Im Gebiet hat in den vergangenen Jahren eine rege Bautätigkeit stattgefunden. Neben dem Dachgeschossausbau ist die Ausstattung mit zusätzlichen Merkmalen wie Balkonen und Aufzügen festzustellen. Es ist ein starker Anstieg bei Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand auf der Grundlage der Haushaltsbefragung festzustellen. Die Zahl der von den Eigentümerinnen und Eigentümern vorgenommenen Maßnahmen hat sich im Zeitraum der Jahre 2014 bis Juni 2017 im Vergleich zu den Vorjahren vervierfacht. Der größte Anteil der Modernisierungsmaßnahmen entfällt dabei auf die energetische Gebäudesanierung und den Austausch von Fenstern, also in der Regel verfahrensfreie bauliche Maßnahmen. In Kombination mit den bestehenden Aufwertungspotenzialen und den großen Mietsteigerungspotenzialen nach einer Modernisierung ist eine weitere Erhöhung der Modernisierungstätigkeit im Gebiet zu erwarten. Insbesondere auch der Neubau von Wohngebäuden verdeutlicht die Attraktivität des Wohngebietes und kann Ausstrahleffekte auf den Wohnungsbestand haben.

V. Verdrängungspotenzial

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Tempelhof“ ist gegenwärtig eine gemischte Bevölkerungsstruktur hinsichtlich der Parameter Alter, Einkommen, Bildung, Nationalität und Haushaltsform festzustellen. Im zeitlichen Verlauf haben Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bisher nur bedingt stattgefunden, sind aber zukünftig – aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen – verstärkt zu erwarten. Gegenwärtig erfolgt noch ein Zuzug von Haushalten mit verschiedenen Einkommensverhältnissen und Berufen in das Untersuchungsgebiet. Dies korrespondiert mit dem

im bezirklichen und gesamtstädtischen Bereich noch günstigem Mietpreisniveau des Untersuchungsgebietes. Die Haushalte haben eine überwiegend hohe Gebietsbindung, die sich durch eine hohe Nutzung der Infrastrukturen sowie im Zusammenleben in der Nachbarschaft zeigen. 46 % der Haushalte wohnen bereits zehn oder mehr Jahre im Gebiet. Dies spricht für ein stabiles Wohngefüge, ausgeprägte nachbarschaftliche Bindungen und eine langjährige Verwurzelung im Gebiet.

Im zeitlichen Verlauf ergeben sowohl die Daten der amtlichen Statistik als auch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung, dass sich bereits erste Veränderungen der Bevölkerungsstruktur abzeichnen. Die Ursachen hierfür liegen unter anderem:

- in einem Rückgang des Zuzugs von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro und einem Anstieg der Einkommensgruppen mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von über 4.000 Euro seit dem Jahr 2007,
- in einem Rückgang von Arbeitslosen und Beziehenden von Transferleistungen seit dem Jahr 2011,
- im Zuzug hochqualifizierter Haushalte (über 80 % der seit dem Jahr 2012 zugezogenen Haushalte verfügen mindestens über eine Fach- oder Hochschulreife),
- in einem Anstieg der Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen, die sich in der Familiengründungsphase befinden sowie
- in Veränderungen der Haushaltsstrukturen, die sich in einem Anstieg der Paare ohne Kinder und Wohngemeinschaften und einem Rückgang von Alleinlebenden seit dem Zuzugsjahr 2012 feststellen lassen.

Im Gebiet können verschiedene Bevölkerungs- und Haushaltsgruppen identifiziert werden, die aufgrund ihres Einkommens auf den Erhalt günstiger Mietwohnungen angewiesen sind. Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 2.000 Euro müssen mindestens ein Drittel für die Warmmiete aufwenden. Dies betrifft im Untersuchungsgebiet etwa 40 % der Haushalte. Diese Haushalte sind aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Möglichkeiten und der hohen Mietbelastung nicht in der Lage, Mietsteigerungen zu finanzieren. Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt ist ein Umzug innerhalb des Quartiers zu ähnlichen Bedingungen kaum noch möglich. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen befinden sich bereits nahe an der 30 %-Schwelle, so dass weitere Mieterhöhungen im Zuge von baulichen Veränderungen auch diese Haushalte betreffen können. Darüber hinaus verfügen Alleinlebende, Alleinerziehende und mit Abstrichen auch Paare mit Kindern über ein geringes Äquivalenzeinkommen. Auch ein großer Teil der Rentnerinnen und Rentner und der Arbeiterinnen und Arbeiter verfügt über ein geringes monatliches Netto-Haushaltseinkommen.

Die Nutzung der Gebietsinfrastruktur ist zum Teil sehr intensiv und bezieht sich in erster Linie auf öffentliche Grünflächen, den ÖPNV und kulturelle sowie medizinische Einrichtungen. Je nach Haushaltsgruppe werden nutzer- und zielgruppenspezifische Angebote nachgefragt wie Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen, Angebote für Kinder und Familien oder Senioreneinrichtungen. Auch wenn nicht alle Haushalte spezifische Einrichtungen nutzen, so schätzen diese doch große Teile der Gebietsbevölkerung als bedeutsam für das Quartier ein. Im Gebiet besteht keine vielfältige Träger- oder Einrichtungslandschaft, so dass insbesondere die öffentlichen Regelangebote im Rahmen der Kitas und Schulen eine wichtige Rolle einnehmen. Die Bewertung der Gebietsinfrastruktur ist überwiegend positiv.

In der Zukunft ist entsprechend den gutachterlichen Feststellungen ohne die geplante soziale Erhaltungsverordnung eine Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestandes mit negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu befürchten. Die sich aus dem bestehenden Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ohne deren Erlass wesentliche Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu verursachen. Als besonders verdrängungsgefährdet sind folgende Haushaltstypen zu identifizieren:

- **Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung:** Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von bis zu 1.500 Euro müssen mindestens 40 % ihres Einkommen für die Warmmiete aufwenden (dies sind 22 % der Haushalte im Gebiet) und sind sehr stark verdrängungsgefährdet. Bauliche Veränderungen an Gebäude oder Wohnung, die sich wohnwerterhöhend auswirken, können diese Haushalte selten finanziell tragen und begründen somit das Verdrängungspotenzial. Aufgrund der ansteigenden Mietentwicklung im Quartier ist ein Umzug innerhalb des Gebiets zu gleichen Bedingungen kaum möglich. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen weisen zum Teil bereits eine erhöhte Warmmietbelastung auf, so weisen 20 % der Haushalte eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf und sind stark verdrängungsgefährdet.
- **Haushalte mit Kindern:** Die Haushalte mit Kindern sind in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt. Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können für sie in besonderem Maße zu sozialen Härten führen, wenn keine Kompensation der zusätzlichen Mietbelastung stattfinden kann. Daher besteht für die Haushalte mit Kindern – insbesondere Alleinerziehende – ein spezielles Schutzerfordernis, denn sie sind durch Aufwertungsmaßnahmen besonders verdrängungsbedroht.

VI. Mögliche stadtstrukturelle Folgen

Mit dem städtebaulichen Instrument einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist es möglich, Einfluss auf die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestandes, der Wohnungsgrößen, der Eigentumsform und Nutzung der Wohnungen als eine wesentliche städtebauliche Voraussetzung für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohnerstruktur zu nehmen.

Bei Nichterlass der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende negative städtebaulichen Folgen zu erwarten:

- **Verlust von preisgünstigem Mietwohnraum, der Segregationsprozesse befördert:** Das gegenwärtige Mietpreinsniveau, der vielfältige Wohnungsschlüssel und die heterogene Baustruktur tragen dazu bei, dass im Quartier Tempelhof unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen wohnen. Der Zuzug von verschiedenen Einkommensgruppen ist gegenwärtig noch möglich. Eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist jedoch zu erwarten, aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen des lokalen Wohnungsmarktes, einem hohen Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und bestehender baulicher Aufwertungspotenziale insbesondere hinsichtlich der energetischen Modernisierung. Das Gebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen und hohen Warmmietbelastungen gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mitt-

leren Einkommen betrifft. Besonders verdrängungsgefährdet sind Alleinerziehende, Alleinlebende und auch Familien mit Kindern. Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebotes nach Art und Maß, die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt daher zum Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums bei, der zur Versorgung der Gebietsbevölkerung dient und somit Segregationsprozessen entgegenwirkt.

- **Nicht bedarfsgerechte Auslastung der Gebietsinfrastruktur:** Die Analyse hat ergeben, dass die Nutzung der Gebietsinfrastruktur hoch und die Bewertung der Angebote überwiegend positiv ist. Nutzer- oder zielgruppenspezifische Einrichtungen werden von einem großen Teil der Haushalte genutzt. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte sowie Kinder und Jugendliche aus benachteiligten Verhältnissen nehmen spezifische Angebote eine wichtige kompensatorische Funktion bei der Bildung und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ein. Die erhöhten Kennwerte der Daten zum Erwerbsleben, die hohe Warmmietbelastung für bestimmte Einkommensgruppen und die Mietentwicklung im Quartier belegen, dass der lokale Wohnungsmarkt insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen, für Alleinlebende und für Alleinerziehende immer unzugänglicher wird. Die Inanspruchnahme der sozialen Infrastrukturangebote durch diese Haushalte kann durch eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung nicht mehr sichergestellt werden.
- **Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen:** Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet können städtebauliche Folgeprobleme nicht nur im Abwanderungsquartier (siehe vorheriger Punkt), sondern auch in anderen Stadtquartieren auftreten, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommt, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen nach sich ziehen. Darüber hinaus müsste Wohnraum für einkommensschwache Haushalte in anderen Quartieren neu geschaffen werden. Dem Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts entgegengewirkt werden.
- **Verlust nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität:** Die Haushalte weisen eine hohe Gebietsbindung aufgrund eines gering ausgeprägten Umzugsinteresses, einem hohen Anteil an Stammbevölkerung (46 %), einer positiven Bewertung der Wohnung und enger Kontakte zu Nachbarinnen und Nachbarn auf. 25 % der Haushalte pflegen intensive Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn und weisen eine hohe Bereitschaft auf, sich gegenseitig zu helfen. Weitere 50 % der Haushalte kennen ihre Nachbarinnen und Nachbarn und berichten von gelegentlichen Hilfsleistungen. Diese unterstützenden Hilfsangebote ergänzen die Angebote der öffentlichen Grundversorgung und stellen einen hohen Wert für eine gelingende Nachbarschaft dar und tragen dazu bei, dass keine zusätzlichen städtebaulichen Folgekosten entstehen. Neben der zentralen Lage, der guten Anbindung und des Angebotes an Grünflächen sind die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten, das Lebensgefühl im Stadtteil und die Bevölkerungsmischung häufig genannte Zuzugs- und Bleibegründe. Dadurch wird die enge Bindung an das Quartier deutlich. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine – wie in Tempelhof festgestellte – gemischte Bevölkerungszusam-

mensetzung hinsichtlich Haushaltsstruktur, Herkunft, Bildung und Einkommen geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung (vgl. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen – kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.

- **Verschärfung von Verkehrs- und Stellplatzproblemen:** 57 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto. Durch den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte mit einem höheren Motorisierungsgrad können sich die bereits gegenwärtig feststellbaren Verkehrs- und Stellplatzproblem im Quartier weiter verschärfen. Das Gebiet ist durch die zentrale Lage und die beiden stark frequentierten Straßen Tempelhofer Damm und Manteuffelstraße besonders durch Lärmimmissionen belastet und in den Seiten- und Wohnstraßen kann ein hoher Parkdruck festgestellt werden.

Insgesamt sind die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter, die Infrastrukturauslastung sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich einzuschätzen.

Im sozialen Erhaltungsgebiet sollen daher Maßnahmen ergriffen werden, um Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument dafür, da die Dynamik gedämpft und ein aus stadtplanerischer Sicht adäquater behutsamer und allmählicher Wandel ermöglicht wird. Bauliche Maßnahmen sind in einem Umfang, der auf die Bevölkerungsstruktur zugeschnitten ist, weiterhin erlaubt.

VII. Prüfkriterien

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass sich die bestehenden Prüfkriterien des Bezirks Tempelhof-Schöneberg zur Identifizierung derjenigen Investitionsmaßnahmen eignen, die eine besondere Gefahr für die Erhaltung der gebietlichen Bevölkerungsstruktur darstellen. Angesichts der Dynamik innerhalb des gebietlichen Wohnungsmarkts ist zu empfehlen, die vorhandenen Instrumentarien einschließlich der Regulierung der Umwandlung in Eigentum und der Nutzung des Vorkaufsrechts konsequent anzuwenden.

Es besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung und den spekulativen Umgang mit Wohnraum. Die Leerwohnungen sind in das erhaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren einzubeziehen.

VIII. Umwandlungsverordnung

Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Tempelhof 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.

IX. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG Bau GB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl.S.664) geändert worden ist.

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 20.02.2018

Angelika S c h ö t t l e r
Bezirksbürgermeisterin

Jörn O l t m a n n
Bezirksstadtrat