

Vorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 20.03.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Beschluss über eine **soziale Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „**Grazer Platz**“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
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 „Grazer Platz“, in der anliegenden Karte mit einer durchgezogenen Linie eingegrenzt, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg (**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 „Grazer Platz“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg (**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 Grazer Platz“ 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 „Grazer Platz“, in der anliegenden Karte mit einer durchgezogenen Linie eingegrenzt, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Das Bezirksamt bittet:

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

Begründung

Dem Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung geht eine städtebauliche Untersuchung (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 Grazer Platz“ des Büros LPG Berlin, 9. März 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 2017 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 Grazer Platz 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 „Grazer Platz“ vorliegen.

II. Ausgangslage

Das Untersuchungsgebiet Grazer Platz gliedert sich baustrukturell in zwei Bereiche. Das Gebiet westlich der Rubensstraße ist geprägt durch gründerzeitliche Blockrandbebauung, während östlich der Rubensstraße Blockrand- und Zeilenbebauung aus Ende der 1930er Jahre dominiert, die unter Denkmalschutz steht. Östlich grenzt das Untersuchungsgebiet an Kleingartenkolonien und parallel zur Rembrandtstraße verläuft im Westen des Untersuchungsgebietes die Autobahn A103. Über den S-Bahnhof Friedenau im Westen des Gebietes und den S-Bahnhof Priesterweg im Südosten des Gebietes besteht darüber hinaus eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Anspannung auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt bietet das festzusetzende soziale Erhaltungsgebiet „Grazer Platz“ ein vielfältiges Wohnungsangebot und in Teilen noch preisgünstigen Mietwohnraum für verschiedene Haushaltsformen und Einkommensgruppen. Der Wohnungsbestand ist fast ausschließlich durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominiert: 30 % private Wohnungsunternehmen, 32 % Privatpersonen, 36 % Wohnungseigentümergeinschaften (inklusive Wohnungserbbaurecht).

Im Gebiet leben 11.194 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2016). Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2012 um 3,7 % angestiegen, was einem absoluten Zuwachs von 403 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Im Vergleich zum Bezirk ist die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen mit 28 % größer (25 % Bezirk) und die Altersgruppe der über 65-Jährigen mit rund 15 % etwas kleiner (21 % Bezirk). Rund 39 % 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. Der Anteil Alleinlebender nimmt im zeitlichen Verlauf ab, stattdessen steigt der Anteil an Paaren mit und ohne Kinder sowie der Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen an. Dadurch können zusätzliche Bedarfe an die bereitgestellte soziale Infrastruktur erwachsen.

1. Aufwertungspotenzial

Im gesamten Untersuchungsgebiet Grazer Platz lassen sich zum Teil erhebliche Sanierungspotenziale und Möglichkeiten zur Ausstattungsverbesserung feststellen. Insgesamt weisen rund 25 % der Gebäude Schäden an der Fassade und an Bauteilen

auf. Insbesondere im Teilgebiet Grazer Platz Ost ist das Sanierungspotenzial stark ausgeprägt und umfasst neben der Fassade auch die Fenster, die als häufigster Wohnungsmangel von den Haushalten identifiziert werden. Rund 4 % der Wohnungen sind noch mit Ofenheizungen ausgestattet, d. h. sind nicht gemäß des Berliner Mietspiegels im Vollstandard ausgestattet. Der Anteil an Wohnungen mit einer Ofenheizung ist im gründerzeitlichen Wohnungsbestand stärker ausgeprägt (Teilgebiet Grazer Platz West).

Es bestehen darüber hinaus umfangreiche energetische Modernisierungspotenziale, welche die Merkmale gedämmte Fassade, Dach, Kellerdecke oder Heizungs- und Warmwasserleitungen umfassen. Daneben bestehen Potenziale für zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie den Einbau einer Fußbodenheizung oder eines Gäste-WCs/Zweitbades, den Anbau eines Aufzuges oder eines zweiten Balkons oder die Erneuerung der Heizungsanlage (entweder Einbau einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung oder energieeinsparender Heizungsanlage). Außerdem besteht Potenzial für die Zusammenlegung von Wohnraum oder die Grundrissveränderung.

Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes im Teilgebiet Grazer Platz Ost steht unter Denkmalschutz (Siedlung Grazer Damm). Der Anbau von Aufzügen oder Balkonen, der Ausbau von Dachgeschossen, der Austausch von Fenstern oder das Anbringen einer Wärmedämmung unterliegen somit den Richtlinien des Denkmalschutzes. Das soziale Erhaltungsrecht kann im Sinne seiner Wirkweise und den zur Anwendung kommenden Prüfkriterien die Belange des Denkmalschutzes im Gebiet Grazer Platz erweitern, z. B. auf Veränderungen innerhalb der Wohngebäude und die Eigentumsform. Beide Gebietskulissen widersprechen sich nicht, sondern können sich sinnvoll ergänzen.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand ist fast ausschließlich durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen gekennzeichnet. Nur ein Wohngebäude befindet sich im kommunalen Eigentum, der Anteil an Sozialmietwohnungen ist sehr gering, so dass keine Steuerungswirkung durch die öffentliche Hand bzw. eine preisdämpfende Wirkung durch genossenschaftliches Wohnen im Gebiet besteht. Hinzu kommt, dass das Gebiet attraktiv für die Wohneigentumsbildung ist. Rund 36 % der Wohnungen sind bereits in Eigentum umgewandelt bzw. befinden sich im Wohnungserbbaurecht. Für rund zwei Drittel der Wohnungen besteht im Teilgebiet Grazer Platz West und für rund 80 % der Wohnungen im Teilgebiet Grazer Platz Ost (inklusive der Wohnungen, die sich im Wohnungserbbaurecht befinden) ein Potenzial zur Umwandlung in Eigentum. Im Wohngebiet Grazer Platz ist trotz der bereits festgestellten Wohnungsumwandlungen und einem Eigentümeranteil von rund 20 % der Wohnbestand durch Mietwohnungen geprägt. Die Analyse hat gezeigt, dass Wohnungen, die bereits in Wohneigentum umgewandelt bzw. sich im Wohnungserbbaurecht befinden, über einen höheren Ausstattungsgrad mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen verfügen.

Zusammengefasst besteht im Untersuchungsgebiet Grazer Platz ein großes bauliches Aufwertungspotenzial, welches sich durch die fast ausschließlich privatwirtschaftlich dominierte Eigentümerstruktur, die festgestellten Sanierungspotenziale, Möglichkeiten zur Ausstattungsverbesserung durch wohnwerterhöhende und energetische Merkmale sowie ein noch vorhandenes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen begründet. Der Wohnungsschlüssel bietet im Hinblick auf die Wohnfläche ein heterogenes Wohnungsangebot für verschiedene Haushaltsformen und Haushaltsgrößen. Der Anteil an Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 60 qm umfasst

rund 35 % der Wohnungen, für die ein Potenzial zur Wohnungszusammenlegung besteht.

2. Aufwertungsdruck

Der lokale Wohnungsmarkt im Untersuchungsgebiet Grazer Platz zeigt eine hohe wohnungswirtschaftliche Dynamik im Hinblick auf die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmiete, der Grundbuchumschreibungen und Wohnungsverkäufe sowie der Baumaßnahmen.

Gegenwärtig liegt das Bestandmietniveau im Untersuchungsgebiet Grazer Platz bei 6,49 Euro/qm (nettokalt). Rund 40 % der Haushalte haben (noch) eine Nettokaltmiete von unter 6,00 Euro/qm. Im Vergleich zum Angebotsmietniveau der Gesamtstadt von 8,80 Euro/qm (2016) trägt das Quartier Grazer Platz daher in besonderer Form zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei. Die Entwicklung zeigt jedoch sehr deutlich, dass das Angebots- und Bestandmietniveau im Untersuchungsgebiet in den letzten fünf Jahren sehr stark angestiegen ist. Nicht nur die Dynamik übersteigt die gesamtstädtischen und bezirklichen Vergleichswerte, sondern auch der im Jahr 2016 erreichte Angebotsmietpreis von 9,19 Euro/qm (nettokalt, Median). Im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017 zeigt sich, dass noch Mieterhöhungsspielräume im Gebiet bestehen, die zum Teil bereits genutzt wurden. Bei über 50 % der Haushalte ist die Miete in den letzten Jahren gestiegen.

Etwa 29 % der Haushalte waren in den vergangenen Jahren von Modernisierungen betroffen. In beiden Teilgebieten können bauliche Veränderungen festgestellt werden, die sich vorrangig auf den Dachgeschossausbau – im Teilgebiet Grazer Platz Ost in Kombination mit der Herstellung einer Maisonettewohnung –, aber auch auf den Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie energetische Modernisierungen verteilen. Trotz des bestehenden Denkmalschutzes ist es damit auch im Teilgebiet Grazer Platz Ost zu baulichen Veränderungen der Wohnungen und Gebäude gekommen, die – mit Einschränkungen im Hinblick auf den Anbau von Balkonen in einzelnen Blockinnenbereichen – denkmalverträglich durchgeführt werden konnten. Außerdem ist es zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen und Wohnungszusammenlegungen innerhalb der Wohngebäude gekommen ist, die nicht dem Denkmalschutzrecht des Ensembles unterliegen.

Die Analyse hat gezeigt, dass modernisierungsbedingte Mieterhöhungen (durch die Modernisierungsumlage) größere Mietsteigerungen nach sich ziehen, als Grundmietserhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Modernisierungsumlage kann in Kombination mit den bestehenden baulichen Aufwertungspotenzialen zusätzliche Modernisierungsanreize für die Eigentümerinnen und Eigentümer begründen. Es wird deutlich, dass sich der Aufwertungsdruck im Hinblick auf das Mietniveau sowohl aus dem Anstieg der Angebotsmieten (bei Mieterwechsel), als auch aus dem Anstieg des Bestandmietniveaus mit und ohne Modernisierung begründet.

Das Untersuchungsgebiet Grazer Platz weist eine hohe Attraktivität zur Eigentumbildung auf. Es ist bereits ein signifikanter Anteil der Wohnungen umgewandelt bzw. befindet sich im Wohnungserbbaurecht. Die Analyse der Grundbuchumschreibungen zeigt, dass in einzelnen Jahren ganze Wohnblöcke mit 200 bis 365 Wohnungen umgewandelt wurden. Dadurch begründet sich die sehr hohe Umwandlungsquote von über 1.000 Wohnungen in den Jahren 2004 bis 2016. Die Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Jahr 2017 lässt einen neuerlichen Anstieg der Grundbuchumschreibungen ohne Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung erwarten,

zudem besteht noch ein großes Potenzial für die Umwandlungen des restlichen Mietwohnungsbestandes. Aufgrund der sehr homogenen Eigentümerstruktur im Teilgebiet Grazer Platz Ost ist davon auszugehen, dass wenn es zu weiteren Umwandlungen kommen sollte, direkt ganze Wohnblöcke davon betroffen sein werden, die sich auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auswirken können.

3. Verdrängungspotenzial

Die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet Grazer Platz ist gegenwärtig durch eine vielfältige Struktur hinsichtlich der Merkmale Alter, Bildung, Nationalität, Einkommen und Haushaltsform gekennzeichnet. Im Gebiet leben rund 54 % der Haushalte bereits seit mindestens zehn Jahren, was auf gewachsene nachbarschaftliche Strukturen und informelle Netzwerke schließen lässt. Die Bewertung des Zusammenlebens und der nachbarschaftlichen Kontakte wird von den Haushalten sehr positiv bewertet. Die hohe Wohnzufriedenheit – trotz der Wahrnehmung negativer Prozesse wie der steigenden Mieten, der Verdrängung von Haushalten und ein hoher Gewerbeleerstand – zeigt sich auch anhand der sehr gering ausgeprägten Umzugsneigung der Haushalte. Die Haushalte haben eine überwiegend hohe Gebietsbindung, die sich durch die positive Bewertung und Nutzung der lokalen Infrastrukturen ebenfalls zeigen.

Rund 34 % der Haushalte verfügen im Untersuchungsgebiet Grazer Platz über ein Einkommen unterhalb des mittleren Berliner Haushaltseinkommens, etwa 20,9 % der Personen im Planungsraum Grazer Platz beziehen Transferleistungen (ALG-II) und 7,6 % Grundsicherung im Alter. In den vergangenen fünf Jahren ist ein Rückgang dieser Werte zu erkennen, der – insbesondere im Hinblick auf den deutlichen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erkennen lassen. Veränderungen lassen sich auch durch die Haushaltsbefragung feststellen: Im Bezug auf den Bildungsabschluss steigt der Anteil der Personen mit einem höheren Bildungsabschluss, insbesondere mit Fachhochschul- oder Hochschulabschluss. Die Zahl der Studierenden und der Wohngemeinschaften steigt an. Auch hinsichtlich der Haushaltsstruktur lassen sich Veränderungen erkennen, der Anteil der Alleinlebenden geht zurück, wohingegen die Zahl der Paare mit Kindern steigt. Im Hinblick auf die Wohnungsbelegung konnte festgestellt werden, dass die nachfragegerechte Belegung der Wohnungen im Gebiet rechnerisch möglich ist, es jedoch zu Fehlbelegungen größerer Wohnungen durch kleine Haushalte kommt. 1- und 2-Personen-Haushalte stellen die größte Nachfragegruppe am lokalen Wohnungsmarkt. Insbesondere der Anteil kleiner Wohnungen ist gering und daher besonders schützenswert, um das Zusammenspiel zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel zu erhalten.

Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro müssen mindestens ein Drittel davon für die Warmmiete aufwenden. Dies betrifft im Untersuchungsgebiet etwa 41 % 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 Haushalte mit Kindern, also Alleinerziehende und Paare mit Kindern

über ein geringes Äquivalenzeinkommen. Auch ein großer Teil der Rentnerinnen und Rentner und der Arbeiterinnen und Arbeiter verfügt über geringe monatliche Netto-Haushaltseinkommen. Diese Haushaltstypen verteilen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet.

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 18 % 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 24 % 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.
- Haushalte mit einer langen Wohndauer im Gebiet: Die Stammbevölkerung mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren im Wohngebiet (rund 54 % der Haushalte) ist durch eine vielfältige Mischung im Hinblick auf Bildung und Einkommen gekennzeichnet. 37 % der Stammbevölkerung verfügen über ein Einkommen von unter 2.000 Euro und weisen eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Mit steigender Wohndauer verfestigt sich die soziale Bindung an das Quartier. Hohe Anteile von Stammbevölkerung sind Voraussetzung für funktionierende Nachbarschaften und daher besonders schutzbedürftig. Eine Verdrängung dieser Haushalte wirkt sich somit negativ auf die soziale Stabilität und die Bevölkerungszusammensetzung im Quartier aus.

III. 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 Quartier Grazer Platz ist durch Mietwohnungen im privatwirtschaftlichen Eigentum geprägt. Das gegenwärtige Mietpreisniveau und der vielfältige Wohnungsschlüssel tragen dazu bei, dass im Quartier unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen wohnen. Die Wohnbevölkerung ist gegenwärtig durch eine vielfältige Zusammensetzung hinsichtlich der Merkmale Alter, Bildung, Einkommen und Haushaltsform gekennzeichnet. Der Zuzug von verschiedenen Haushaltsgruppen in das Gebiet ist gegenwärtig noch möglich, es zeichnen sich jedoch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung ab, die sich aufgrund eines stark ansteigenden Mietniveaus, einer sehr hohen Umwandlungs- und Verkaufsquote in den vergangenen Jahren und weiterhin bestehender Umwandlungspotenziale sowie zum Teil umfassender Sanierungspotenziale im Gebäudebestand zukünftig verstärken werden. Das Gebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Besonders verdrängungsgefährdet sind Haushalte 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 zur Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraums bei, der zur Versorgung der Gebietsbevölkerung dient und somit Segregationsprozessen entgegenwirkt.
- Verlust nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität: Die Haushalte weisen eine hohe Gebietsbindung aufgrund eines gering ausgeprägten Umzugsinteresses, einem hohen Anteil an Stammbevölkerung (54 %), einer positiven Bewertung der Wohnung und enger Kontakte zu Nachbarinnen und Nachbarn auf. 35 % der Haushalte pflegen intensive Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn und weisen eine hohe Bereitschaft auf, sich gegenseitig zu helfen. Weitere 47 % 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. Deutlich wird auch, dass sich durch die subjektiv wahrgenommenen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und im soziostrukturellen Bereich, Veränderungen im Zusammenleben innerhalb des Wohngebiets ergeben und Konfliktpotenziale entstehen (z. B. Verdrängung, Verschmutzung). Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine – wie im Gebiet Grazer Platz festgestellte – gemischte Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich Haushaltsstruktur, Herkunft, Bildung und Einkommen geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabili-

ler Bewohnerstrukturen – kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.

- Nicht bedarfsgerechte Auslastung der Gebietsinfrastruktur: Die Analyse hat ergeben, dass die Nutzung der Gebietsinfrastruktur intensiv und die Bewertung der Angebote überwiegend positiv ist. Nutzer- oder zielgruppenspezifische Einrichtungen werden von den Haushalten 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 hohe Warmmietbelastung für bestimmte Einkommensgruppen und die Mietentwicklung im Quartier belegen, dass der lokale Wohnungsmarkt insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen und Haushalte mit Kindern immer unzugänglicher wird. Die Inanspruchnahme der sozialen Infrastrukturangebote durch diese Haushalte kann durch eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung nicht mehr sichergestellt werden. Daneben ist zu erkennen, dass die Kapazitätsgrenzen der Tagesbetreuung im Kitabereich nahezu erreicht sind und es zu einer Überauslastung kommen kann. Veränderungen am Wohnungsschlüssel durch Wohnungszusammenlegungen oder grundrissverändernde Maßnahmen können dies weiter verschärfen.
- 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.
- Verschärfung von Verkehrs- und Stellplatzproblemen: 59 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto. Durch den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte mit einem höheren Motorisierungsgrad können sich die bereits gegenwärtig feststellbaren Verkehrs- und Stellplatzprobleme im Quartier weiter verschärfen. Die Parkplatz- und Verkehrssituation wird im Gebiet bereits jetzt als negativ wahrgenommen. Die direkte Anbindung des Wohngebietes an die Berliner Stadtautobahn macht das Wohngebiet für Autofahrer attraktiv.

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 festzusetzenden 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 Bevölkerung zugeschnitten ist, weiterhin erlaubt.

IV. 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, die Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung und den spekulativen Umgang mit Wohnraum. Die Leerwohnungen sind in das erhaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren einzubeziehen. Mit § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch bestehen die rechtlichen Instrumentarien, die vorherrschende Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

V. Umwandlungsverordnung

Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Grazer Platz“ 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.

VI. Rechtsgrundlagen

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) 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

2018

Angelika S c h ö t t l e r
Bezirksbürgermeisterin

Jörn O l t m a n n
Bezirksstadtrat