

Abteilung Stadtentwicklung und Bauen

06.05.2021

Telefon: 6454

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, 18. Mai 2021

1 Gegenstand der Vorlage

Beschluss über die Erweiterung der sozialen Erhaltungsverordnung „Schöneberger Insel“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg um die Grundstücke Monumentenstraße 33-39, Kolonnenstraße 18-29 sowie Naumannstraße 9 und 13-19 (ungerade)

2 Berichterstatter_in

Bezirksstadtrat Jörn Oltmann

3 Beschluss

Das Bezirksamt beschließt,

1. die Begründung für die Erweiterung des Geltungsbereichs der sozialen Erhaltungsverordnung „Schöneberger Insel“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg (Anlage 1 der Vorlage -zur Beschlussfassung- BVV) - gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) - um die Grundstücke Monumentenstraße 33-39, Kolonnenstraße 18-29 sowie Naumannstraße 9 und 13-19 (ungerade), der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen sowie
2. den Entwurf der „Verordnung zur Änderung der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Schöneberger Insel“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg vom 23. Juni 2015, GVBl. vom 30. Juni 2015, S. 277 f“ nebst Karte des Geltungsbereichs (Anlage 3 der Vorlage -zur Beschlussfassung- BVV) gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

4 Begründung

ist der Anlage 1 der Vorlage -zur Beschlussfassung- BVV sowie der „Nacherhebung zur Überprüfung des Anwendungserfordernisses drei bestehender Sozialer Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB in Berlin Tempelhof-Schöneberg“ des Büro STERN (Anlage 2 der Vorlage -zur Beschlussfassung- BVV) zu entnehmen.

5 Rechtsgrundlage

§ 36 Abs. 2 und § 12 Abs. 2 des Bezirksverwaltungsgesetzes

6 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine

7 Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Es entstehen Kosten für weitere Untersuchungen (z.B. etwa alle fünf Jahre notwendige empirische Untersuchungen bzgl. der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) in noch nicht bekannter Höhe; letztmalig in 2020.

8 Unterrichtung BVV

Vorlage zur Beschlussfassung und zur Entscheidung über die Erhaltungsverordnung

9 Mitzeichnung

Keine

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

Vorlage - zur Beschlussfassung -

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin
gemäß § 12 Absatz 2 Nummer 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes über die Erweiterung
des Geltungsbereichs der Erhaltungsverordnung „Schöneberger Insel“ um die
Grundstücke Monumentenstraße 33-39, Kolonnenstraße 18-29 sowie Naumannstraße
9 und 13-19 (ungerade).

Das Bezirksamt bittet:

1. die Begründung für die Erweiterung des Geltungsbereichs der sozialen
Erhaltungsverordnung „Schöneberger Insel“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil
Schöneberg - gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) - um
die Grundstücke Monumentenstraße 33-39, Kolonnenstraße 18-29 sowie
Naumannstraße 9 und 13-19 (ungerade) sowie
 2. den Entwurf der „Verordnung zur Änderung der Erhaltungsverordnung gemäß § 172
Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Schöneberger
Insel“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg vom 23. Juni
2015, GVBl. vom 30. Juni 2015, S. 277 f“ (Anlage 3) gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des
Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG)
- zu beschließen.

Anlage 1

Begründung:

Im Jahr 2015 wurde eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) für das Gebiet "Schöneberger Insel" beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht (GVBl. 2015, S. 277). Ziel der Verordnung ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Mit der Sozialen Erhaltungsverordnung wird die Absicht verfolgt, die demografische und soziale Struktur der Wohnbevölkerung im Gebiet vor unerwünschten Veränderungen zu schützen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Konkret sollen mit der Sozialen Erhaltungsverordnung mietwirksame bauliche Aufwertungen der Wohnungsbestände sowie städtebauliche Entwicklungen, die zu einem Verlust preiswerten Wohnraums führen und daher eine Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft und Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung bewirken können, vermieden werden.

Im Gesetz ist für die förmliche Festlegung eines Erhaltungsgebietes keine zeitliche Beschränkung der Geltungsdauer vorgesehen. Allerdings ist zumindest den Erhaltungszielen des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB eine zeitliche Begrenzung immanent, da es sich bei der Erhaltung der Wohnbevölkerung regelmäßig um zeitlich begrenzte Vorgänge handelt. "Ergibt sich bei einer nachträglichen Zwischenkontrolle der Wegfall der Anwendungsvoraussetzungen, kann sich daraus die Verpflichtung der Gemeinde zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung ergeben" (Brügelmann/Bank, 112. EL Oktober 2019, BauGB § 172 Randnummer 56a). Daher ist das Vorhandensein der Anwendungsvoraussetzungen sozialer Erhaltungsverordnungen in regelmäßigen Abständen zu untersuchen. In der Praxis haben sich dazu Zeitintervalle von etwa fünf Jahren entwickelt.

Die Nachuntersuchung für das Gebiet "Schöneberger Insel" erfolgte im Jahr 2020 durch das Büro S.T.E.R.N (Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH). S.T.E.R.N sollte ermitteln, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die soziale Erhaltungsverordnung hinsichtlich Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial noch immer bestehen, welche Folgen eine Aufhebung der Verordnung haben würde und abschließend empfehlen, wie mit der Verordnung umgegangen werden soll. Im Ergebnis konnten daher der unveränderte Fortbestand, die Aufhebung der Verordnung oder eine Geltungsbereichsänderung der Verordnung

stehen. Im Rahmen der umfassenden Untersuchungen sollte daher auch "über den Tellerrand hinaus geschaut" und angrenzende Wohnblöcke mit untersucht werden.

Das Büro S.T.E.R.N stellte im Ergebnis ihrer Untersuchung fest, dass die Anwendungsvoraussetzungen nicht nur weiterhin für das Gebiet "Schöneberger Insel" vorliegen, sondern diese auch für die mit untersuchten Blöcke, die dem bestehenden Erhaltungsgebiet hinsichtlich Bau- und Bevölkerungsstruktur sehr ähnlich sind, vorlägen. S.T.E.R.N empfiehlt daher, das bestehende Gebiet "Schöneberger Insel" um die Grundstücke Monumentenstraße 33-39, Kolonnenstraße 18-29 sowie Naumannstraße 9 und 13-19 (ungerade) zu erweitern.

Ergebnisse der Untersuchung des Büros S.T.E.R.N

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung des Büros S.T.E.R.N. vorgestellt. Die vollständige Untersuchung ist dem Abschlussbericht "Nacherhebung zur Überprüfung des Anwendungserfordernisses drei bestehender Sozialer Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB in Berlin Tempelhof-Schöneberg" zu entnehmen.

Im Zusammenspiel zwischen einem baulichen Aufwertungspotenzial, der Ausnutzung dieser Potenziale in der Vergangenheit (Aufwertungsdruck) sowie der Gebietsbevölkerung (Verdrängungsgefährdung) müssen mögliche Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur negative städtebauliche Entwicklungen erwarten lassen, um den Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu rechtfertigen.

Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt vorhandene Möglichkeiten zur baulichen Aufwertung und Veränderung der Wohnungsbestände, insbesondere durch kostenintensive Modernisierung, umfassende energetische Gebäudesanierung oder die Zusammenlegung von Wohnungen. Unter das Aufwertungspotenzial fallen auch die Möglichkeiten zur Umwandlung in Wohneigentum.

Aufgrund der empirischen Befunde der Indikatoren können im Hinblick auf die Aufwertungspotenziale für das Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel folgende zusammenfassenden Feststellungen getroffen werden:

Der mit ca. 89% aller Gebäude im Gebiet sehr hohe Anteil von Altbauten (bis 1949 errichtet) spricht für ein hohes Aufwertungspotenzial. Diese Wohnungen stellen aufgrund des meist noch (unter-) durchschnittlichen Ausstattungsniveaus den am stärksten aufwertungsfähigen Bestand dar. Zudem besteht für diese Wohnungen in der Regel eine sehr hohe Nachfrage.

Etwa 30% der Wohnungen des Erhaltungsgebiets verfügen über eine durchschnittliche Ausstattung, d.h. komplett ohne wohnwerterhöhende Merkmale wie z.B. Einbauküche, modernes Bad oder moderne Fenster oder ein weiterer Balkon. 84% der Wohnungen verfügen über eine einfache Badausstattung, was einen wesentlichen und in der Praxis durchaus gefragten Modernisierungsspielraum bietet. Aufwertungspotenziale durch Modernisierungsmaßnahmen bestehen insbesondere durch die umfassende Erneuerung der einfach ausgestatteten Wohnungen, die Verbesserung der Sanitärausstattung durch Einbau moderner Bäder, dem Anbau von Balkonen (ca. 29% der Wohnungen) und der Ausstattung der Gebäude mit Aufzugsanlagen (ca. 89% der Wohnungen).

Nahezu der gesamte Wohnungsbestand befindet sich in privatem Eigentum (z.B. natürliche Personen, GbRs, GmbHs). Insgesamt sind allerdings nur ca. 13% der Wohnungen des Untersuchungsgebiets in Wohnungseigentum aufgeteilt, sodass für den Gebäudebestand noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial besteht, das häufig im Zusammenhang mit aufwändigen Modernisierungsmaßnahmen genutzt wird.

Die Untersuchung des Büros STERN GmbH ergibt für das Untersuchungsgebiet insgesamt ein hohes Aufwertungspotenzial.

Aufwertungsdruck

Unter Aufwertungsdruck versteht man das Vorhandensein von Anhaltspunkten, dass die Aufwertungspotenziale in den letzten Jahren auch ausgeschöpft wurden. Hierzu zählt unter anderem die Feststellung gehäufte Bauanträge und Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen, sozialstrukturelle Veränderungen der Wohnbevölkerung oder auch besondere Verkaufsaktivitäten im Immobilienbestand

Der Anteil Wohnungen, in der während der Dauer des Mietverhältnisses Modernisierungen vorgenommen wurden, ist mit 31,3% als sehr hoch einzustufen. Trotz erhaltungsrechtlicher Festlegung spricht dies für ein nachhaltig hohes Interesse der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer an umlagefähigen, wertsteigernden

Investitionen in den Wohnungsbestand des Gebietes. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Wohnungen häufig im nicht vermieteten Zustand modernisiert werden, um sie nach einer "umfassenden Modernisierung" teuer neu zu vermieten.

Das Bestandsmietniveau liegt bei den jüngeren Mietverträgen deutlich höher als bei den Altverträgen, d.h. es konnten bei der Neuvermietung der Wohnungen in den letzten Jahren erhebliche höhere Mieterträge realisiert werden. Auch das Angebotsmietniveau ist im Gebiet Schöneberger Insel überdurchschnittlich angestiegen.

Das Erhaltungsgebiet unterliegt aufgrund seiner stadträumlichen Lage nach wie vor einem bedeutenden „exogenen“ Aufwertungsdruck. Hierzu zählen insbesondere auch die Entwicklungen auf dem südwestlich angrenzenden EUREF-Campus sowie dem südlich angrenzenden Stadtquartier „Schöneberger Linse“.

Im Ergebnis der Untersuchung des Büros STERN GmbH besteht im Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel weiterhin ein relativ hoher Aufwertungsdruck.

Verdrängungsgefährdung

Verdrängungsgefährdung beschreibt die Gefahr, dass im Zusammenhang mit möglichen Aufwertungsprozessen im Wohnungsbestand und der damit voraussichtlich verbundenen Verringerung des Bestands an preiswerten Mietwohnungen relevante Teile der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet verdrängt werden. Relevant ist hierbei die Gebietsbevölkerung.

Leitindikatoren für eine Verdrängungsgefährdung sind:

Alter, Einkommen, Herkunft, Mietbelastung, Familienstatus

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Dies sind Haushalte mit niedrigem Einkommen, besonders Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutsgefährdungsschwelle liegt, Haushalte mit ALG-Bezügen und Haushalte, die nur eingeschränkt in der Lage sind, Wohnkostensteigerungen durch eine Umstellung des Haushaltsbudgets zu kompensieren.

Für diese Bevölkerungsgruppen kann festgestellt werden, dass sie auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt werden.

Darüber hinaus sind bei zunehmendem Aufwertungsdruck aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (rund 54% aller Haushalte) verdrängungsgefährdet.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Haushalte liegt, bezogen auf den Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltnettoeinkommen, bei ca. 23% und damit unter dem Bezirksdurchschnitt (29%). Dennoch hat etwa jeder fünfte Haushalt im Gebiet eine Mietbelastungsquote von über 30%.

Aufgrund der Untersuchungsbefunde kann davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit einer weiteren Aufwertung im Untersuchungsgebiet durch Modernisierung und Umwandlung ca. 16% der derzeitigen Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmieter unmittelbar und weitere 27% potenziell verdrängungsgefährdet sind.

Insbesondere auch Haushalte, die bereits mehr als 10 Jahre im Gebiet wohnen (Stammbevölkerung) sind stärker gefährdet, da u.a. in dieser Gruppe der Anteil an Haushalten unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle doppelt so hoch und auch das Haushaltseinkommen im Durchschnitt deutlich geringer ist als bei den Haushalten neueren Zuzugs.

Im Gebiet leben immer noch relevante Anteile an Haushalten in ungünstigen wirtschaftlichen Verhältnissen, die mit weiter fortschreitender Gebietsaufwertung verdrängungsgefährdet und somit schützenswert sind. Auch ist zu berücksichtigen, dass bei einer weiteren Verteuerung von Wohnraum infolge baulicher Aufwertungen durchaus auch Haushalte mit höherem sozialem Status und mittleren Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, gefährdet sind.

Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung

Mit Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung meint man die Angewiesenheit der Wohnbevölkerung in der derzeitigen sozialen Zusammensetzung auf die vorhandene lokale Infrastruktur sowie deren wohnungsbezogenen und sozialräumlichen Bindungen an das Wohnquartier, die in der Folge von Aufwertungsprozessen zu einer

Veränderung der sozialen Struktur führen können und damit öffentliche Investitionen zur Anpassung der Infrastruktur erfordern.

Die Bewertungen zur Infrastrukturnutzung und die Angaben zur Gebietsbindung der Wohnbevölkerung können wie folgt zusammengefasst werden:

- 93% der befragten Haushalte haben angegeben, dass sie auf drei und mehr lokale Infrastrukturangebote angewiesen sind. Weitere 4% haben hierbei zumindest ein oder zwei Angebote genannt. 74% der Haushalte nutzen auch regelmäßig drei oder mehr lokale Infrastrukturangebote.
- Die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus werden von knapp der Hälfte der befragten Bewohnerinnen und Bewohner (47%) als sehr gut und von weiteren 47% als gut bewertet.
- Lediglich knapp 17% der Haushalte ziehen in Erwägung, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Die Gründe liegen hier vor allem in der Wohnungsgröße (zu klein) und persönlicher Art. Seltener sind die Gründe auf das Gebiet selbst bezogen.
- 42% der Haushalte kann mit einer Wohndauer von mindestens 10 Jahren zur Stammbevölkerung mit einer hohen Gebietsbindung gezählt werden, die zu größeren Teilen in dem besonders aufwertungsbedrohten derzeit noch preiswerten Wohnungsbestand leben.

Insgesamt zeigt sich für das Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel eine hohe Gebietsbindung der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wertschätzung der Infrastruktur und die hohe Nutzungsintensität bestätigt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der lokalen sozialen Infrastrukturangeboten und der Gebietsbevölkerung. Bei einem aufwertungsbedingten verstärkten Zuzug jüngerer, einkommensstärkerer Haushalte kann davon ausgegangen werden, dass die bereits jetzt zumeist stark ausgelasteten sozialen Infrastruktureinrichtungen im Gebiet einem ansteigenden Nachfragedruck ausgesetzt werden.

Die stark ausgeprägte Gebietsbindung und der hohe Anteil an Personen mit langer Wohndauer deuten darauf hin, dass sich im Gebiet über einen langen Zeitraum gewachsene Netzwerke und Strukturen entwickelt haben, die auch auf Quartiersebene

zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Die Auflösung derartiger Strukturen durch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung kann sich negativ auf die soziale Stabilität, den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und die weitere städtebauliche Entwicklung auswirken.

Städtebauliche Folgen

Anhand der Untersuchungsergebnisse kann eine außerordentlich hohe Wechselwirkung zwischen den aufgebauten sozialen Nachbarschafts- und Infrastrukturen und den gebietstypischen Wohnbedingungen des Mietwohnungsquartiers (Wohnungsschlüssel, Haushaltsformen, Mietniveau) aufgezeigt werden. Bei Verlust dieser gewachsenen Strukturen infolge von gravierenden Veränderungen bei der Bevölkerungsverteilung müssen nachteilige städtebauliche Folgen von Gewicht befürchtet werden.

Nachbarschaftliche Strukturen und sozialer Zusammenhalt: Durch die Verdrängung der Gebietsbevölkerung und damit einhergehenden Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung, kommt es zur Auflösung nachbarschaftlicher Beziehungen, was sich negativ auf die soziale Stabilität und den sozialen Zusammenhalt auswirken kann. Insbesondere ältere Menschen sind auf soziale Netze angewiesen und gestalten diese mit. Im Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel wird das auch an der hohen Nutzungsintensität der vorhandenen Einrichtungen für ältere Menschen und den Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung deutlich.

Auswirkungen auf den Wohnflächenverbrauch: Das Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel verfügt, wie erläutert, über einen hohen Anteil an Kleinst- und Kleinwohnungen, der auch deutlich über den bezirklichen und gesamtstädtischen Durchschnittswerten liegt. Der hohe Anteil an Kleinstwohnungen bietet ein Potenzial zur Zusammenlegung zu größeren Wohnungen mit besseren Ausstattungsmerkmalen. Es ist davon auszugehen, dass diese attraktiven größeren Wohnungen vermehrt von Personen mit höherem Einkommen nachgefragt werden. Es käme somit zu einer Erhöhung des Wohnflächenverbrauchs, insbesondere dann, wenn es sich nicht um Familien mit Kindern bei den Zuziehenden handelt (DINKS - Double Income No Kids).

Auswirkungen auf die Infrastruktur: Knapp 3/4 (74%) der Haushalte geben an, dass sie mindestens drei lokale Infrastruktureinrichtungen im Gebiet nutzen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um öffentliche Grünanlagen, Einrichtungen der

Gesundheitsversorgung und nachbarschaftliche Treffpunkte (z.B. für Seniorinnen und Senioren) und Kinderspielplätze. Da der Anteil an Haushalten mit Kindern derzeit eher als gering zu beziffern ist (19%) und unter dem bezirklichen und stadtweiten Durchschnitt liegt, ist bei einer Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung durch den verstärkten Zuzug von Familien (bspw. bei Anpassungen von Grundrissen durch Wohnungszusammenlegungen) von einer Veränderung in der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur auszugehen. Die derzeit noch passfähige Auslastung in den Kindertagesstätten (Kategorie 3, derzeit noch geringe Platzreserven, prognostisch steigender Bedarf) würde bspw. perspektivisch zu einer Überauslastung führen und weitere Investitionen und somit städtebauliche Folgekosten in die soziale Infrastruktur nach sich ziehen. Zudem ist davon auszugehen, dass auch durch den Wohnungsneubau (Schöneberger Linse) und dem damit verbundenen Zuzug bereits Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur ergeben, die die Kapazitäten der vorhandenen Einrichtungen weiter verringern.

Im Zusammenhang mit der zu befürchtenden Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Aufhebung der Erhaltungsverordnung Schöneberger Insel müssen über das Gebiet hinaus weitere städtebaulich nachteilige Folgen befürchtet werden. Dazu zählen:

Verlust leistbaren Wohnraums: Kommt es zur Verdrängung der Stammbevölkerung und einkommensschwacher Haushalte, muss davon ausgegangen werden, dass sich diese nur bedingt und unter höheren finanziellen Aufwendungen mit adäquatem Ersatzwohnraum versorgen können. Das führt zu städtebaulichen Folgekosten, weil an anderer Stelle leistbarer Wohnraum geschaffen werden muss. Deshalb ist es städtebaulich notwendig und vertretbar, in dem Gebiet Schöneberger Insel den Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten zu beschränken und den Haushalten mit niedrigeren Einkommen den Verbleib im Untersuchungsgebiet zu ermöglichen. Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 28. April 2015 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Verstärkung von Segregationsprozessen und städtebauliche Nachteile für die Umgebung: Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die im Erhaltungsgebiet bei Verordnungsaufhebung zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.

Erweiterung des bestehenden sozialen Erhaltungsgebiets um zwei Teilbereiche

Eine nach Teilräumen differenzierte Betrachtung hat Anhaltspunkte für einen räumlich veränderten Umgriff des Erhaltungsgebiets Schöneberger Insel erbracht. In die Untersuchung eingeschlossen wurden zwei Erweiterungsbereiche. Zum einen ein Teilraum des nördlich angrenzenden Blocks 057135 und zum anderen ein Teilraum des östlich angrenzenden Blocks 058600.

Der bebaute Teilbereich des nördlich angrenzenden Blocks 057135 entspricht in seiner Baustruktur und in seinem Erscheinungsbild im Wesentlichen dem des straßenseitig gegenüberliegenden Erhaltungsgebietes Schöneberger Insel, d.h. Altbausubstanz in mittel-gutem, z.T. aber auch schon guten baulichen Zustand entlang der Monumentenstraße. Für den mit dem Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel stadt- und sozialräumlich direkt verflochtenen Erweiterungsbereich lassen sich die Aussagen zum Aufwertungspotential und -druck sowie auch zur Verdrängungsgefährdung daher auf den Block übertragen. Insbesondere durch die Insellage bzw. Randlage dieses westlichen Blockbereichs zur S-Bahn-Trasse im Westen und Norden sowie zum Friedhof im Osten sind jegliche nähräumlichen Verflechtungsbeziehungen zum südlich angrenzenden Erhaltungsgebiete Schöneberger Insel ausgerichtet.

Auch der zweite Erweiterungsbereich östlich an das bestehende Erhaltungsgebiet angrenzend, der den nordwestlichen Teilbereich des Blocks 058600 umfasst, ist

aufgrund seiner stadträumlichen Lage und der beschriebenen baulichen Struktur funktional, stadt- und sozialräumlich unmittelbar an das Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel angebunden. Auch dieser Teilbereich bildet eine zum Erhaltungsgebiet zugehörige stadtstrukturelle und sozialräumliche Einheit innerhalb der Insellage und wird östlich und südlich begrenzt durch soziale und grüne Infrastrukturf lächen. Insbesondere der Altbaubestand entlang der Kolonnenstraße zeigt hinsichtlich des baulichen Zustandes und des Gewerbebesatzes in der Erdgeschosszone deutliche Aufwertungspotentiale sowie auch vorliegenden Aufwertungsdruck (sowohl einfaches Gewerbe, als auch vereinzelt Kreativwirtschaft).

Aufgrund der homogenen Bau- und Bevölkerungsstruktur sowie den sozialräumlichen Zusammenhängen ist auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Erhaltungsgebiets Schöneberger Insel um das nördliche Erweiterungsgebiet zwischen Monumentenstraße, S-Bahn-Trasse und Friedhof sowie auch um das östliche Erweiterungsgebiet zwischen Kolonnenstraße (Norden), Naumannstraße (Westen), Zwölf-Apostel-Kirchhof (Süden) und Havelland-Schule (Osten) erforderlich.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der betrachteten Wohnblöcke der Erweiterungsgebiete haben aufgrund der oben beschriebenen Verflechtungsbeziehungen grundsätzlich die gleichen Infrastrukturangebote wie die des angrenzenden Erhaltungsgebiets Schöneberger Insel zur Verfügung.

Aufgrund der, im Vergleich zum angrenzenden Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel, geringen Anzahl von Haushalten in den Wohnblöcken der hier betrachteten Erweiterungsbereiche ist eine nur auf den Block bezogene Abschätzung der städtebaulichen Folgen eines Ordnungsverzichts nicht sachgerecht. Vielmehr verstärkt die zu befürchtende, vorstehend im Einzelnen dargelegte Verdrängungsgefährdung der Bewohnerinnen und Bewohner der genannten Blöcke die prognostizierten Effekte für das Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel insgesamt.

Die negativen städtebaulichen Entwicklungstendenzen, die sich im Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel gezeigt haben:

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

müssen kurz bis mittelfristig daher auch für die Erweiterungsbereiche erwartet werden.

Darüber hinaus kann bei einem Verzicht der erhaltungsrechtlichen Festlegung der Erweiterungsgebiete ein weiterer „Verdrängungseffekt“ baulicher Investitionen von dem angrenzenden Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel auf den aufwertungsfähigen Wohnungsbestand in den angrenzenden Blöcken 057135 sowie 058600 erwartet werden.

Zur Vermeidung städtebaulich nachteiliger Folgen durch weitere Aufwertungsprozesse in den angrenzenden Wohnblöcken der Erweiterungsbereiche einerseits und zur Sicherung der Erhaltungsziele der Sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Insel andererseits, ist es daher geboten, den westlichen Wohnblock des statistischen Blocks 057135 sowie den Wohnblock des statistischen Gebietes 058600 in den o.g. Grenzen als Erweiterungsbereiche in das Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel einzubeziehen.

Prüfkriterien bei der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung

Die bereits beschlossenen „Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung“ (Amtsblatt für Berlin vom 10.07.2020, S. 3730 f) werden analog zum Gebiet Schöneberger Insel auch für die Erweiterungsbereiche zur Anwendung kommen. Sie sollen, das Verwaltungshandeln leitend, eine einheitliche Beurteilung von erhaltungsrechtlich relevanten Maßnahmen ermöglichen.

Umwandlungsverordnung

Mit Erlass der Verordnung zur Erweiterung der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Insel wird der gesamte Geltungsbereich dieser Verordnung auch unter die Umwandlungsverordnung 2020 (Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) vom 4. Februar 2020 (verkündet im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 21. Februar 2020) fallen. Diese Umwandlungsverordnung tritt nach 5 Jahren wieder außer Kraft.

Vorkaufsrechte

Mit Erlass der Verordnung zur Erweiterung der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Insel entsteht auch in den Erweiterungsbereichen ein Vorkaufsrecht bei Veräußerung ungeteilter Grundstücke, dessen Ausübung in Veräußerungsfällen durch das Stadtentwicklungsamt geprüft wird.

Anlage 2

„Nacherhebung zur Überprüfung des Anwendungserfordernisses drei bestehender Sozialer Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB in Berlin Tempelhof-Schöneberg“ des Büro STERN

Anlage 3

Entwurf der

Verordnung zur Änderung der Erhaltungsverordnung

gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

für das Gebiet „Schöneberger Insel“

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg

vom 23. Juni 2015, GVBl. für Berlin vom 30. Juni 2015, Seite 277 f.

Vom 2021

Aufgrund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807), wird verordnet:

§ 1 - Erweiterung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Schöneberger Insel“ wird um die Grundstücke Monumentenstraße 33-39, Kolonnenstraße 18-29 sowie Naumannstraße 9 und 13-19 (ungerade) erweitert. Damit gilt die Verordnung für das gesamte in der anliegenden Karte mit einer durchgängigen Linie eingegrenzte Gebiet. Die Innenkante dieser Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte ist Bestandteil der Verordnung.

§ 2 - Zuständigkeit

Die Durchführung der Verordnung obliegt dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

§ 3 - Verletzung von Vorschriften

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,

2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin schriftlich geltend machen (Rüge). Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Die fristgerechte Rüge eines beachtlichen Rechtsverstößes verhindert, dass der gerügte Verstoß mit Ablauf der Rügefrist für die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung unbeachtlich wird. Die fristgerechte Rüge wirkt nicht nur zu Gunsten des Rügenden, sondern zu Gunsten von jedermann, der sich auf den gerügten Verstoß beruft. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in den Nummern 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4 - Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 2021

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Angelika Schöttler

Jörn Oltmann

Bezirksbürgermeisterin

Bezirksstadtrat

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 18.05.2021

Angelika Schöttler
Bezirksbürgermeisterin

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat