

Sanierungsgebiet Rathausblock

5. AG Wohnen und Soziales

Dienstag, 11.09.2018 17.00-20.00 Uhr

Rathaus Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 2051

Protokoll

Version: 1.0 / Stand: 20.09.2018 / Franziska Kluge, S.T.E.R.N. GmbH

Teilnehmer*innen: siehe TN-Liste

0. Begrüßung, Aktuelles

- Es gab keine Anmerkungen zum Protokoll vom 12.07.2018.

1. Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebietes Hornstraße um den Rathausblock

Vorstellung der Ergebnisse der Studie Erweiterung des Erhaltungsgebietes Hornstraße durch das Verdachtsgebiet Rathausblock durch Herrn Gude, asum GmbH (Präsentation ist Anlage zum Protokoll)

- asum wurde beauftragt zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung für die beiden an das soziale Erhaltungsgebiet Hornstraße angrenzenden Blöcke (Rathausblock, Block Ruhlsdorfer Straße) insoweit gegeben sind, dass diese Blöcke an das bestehende Erhaltungsgebiete angeschlossen werden können. Bei dem ebenfalls nördlich des Rathausblocks liegenden Block Obentrautstraße/ Ruhlsdorfer Straße/ Mehringdamm handelt es sich größtenteils um sozialen Wohnungsbau in Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft. Daher wurden dieser Block und auch Grundstücke im Rathausblock ohne Wohnnutzung nicht in die Untersuchung einbezogen.
- Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung ist eine belastbare Datengrundlage. Auch wenn die Ergebnisse der Studie nicht überraschend sind, da das ursprüngliche soziale Erhaltungsgebiet Hornstraße dem Untersuchungsgebiet sehr ähnelt (bspw. in der Baustruktur), waren nicht alle erhobenen Daten in dieser Form vorher vorhanden. Mit dieser vertiefenden Untersuchung erhielt der Bezirk Rechtssicherheit für die Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebietes Hornstraße.
- Der Rücklauf der im Untersuchungsgebiet an die Haushalte verteilten Fragebögen war mit rd. 19 % (168 von 900 Fragebögen) vergleichsweise gut. Die Altersverteilung der Rückläufe entsprach den Einwohnerdaten des Amtes für Statistik für diese beiden Blöcke.
- Aufgrund der geringen Gesamtzahl der zu untersuchenden Haushalte und der damit entsprechend geringen Zahl an auszuwertenden Daten ist der statistische Fehlerspielraum relativ groß. Das musste jeweils bei der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt werden. Die Ergebnisse der Studie wurden daher mit Daten von Volluntersuchungen und bereits bei den Ämtern vorhandenen Daten auf Plausibilität geprüft.
- Die Untersuchung war zweistufig angelegt:
 1. Stufe:
 - Droht eine Veränderung der Bevölkerung? (Indikatoren: Haushalts- und Einkommensstruktur, Wohnungsversorgung, Mieten, Gebietsbindung)

- Sind daran bauliche Maßnahmen beteiligt? (Indikatoren: Auswirkungen von Modernisierungsmaßnahmen, Einfluss von Aufteilung in Eigentum, Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt)

2. Stufe:

- Gibt es einen Aufwertungsdruck? (Indikatoren: Wohnungsnachfrage, Einkommen der Zuwanderer)
 - Gibt es ein Aufwertungspotential? (Indikatoren: Ausstattungsstandard, Wohnungsnachfrage)
 - Gibt es ein Verdrängungspotential? (Indikatoren: Anteil Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen)
 - Was sind die städtebaulichen Folgen? (Indikatoren: Zusammenhang zwischen Bevölkerungs- und Stadtstruktur, Störung des Zusammenhangs durch Veränderung der Bevölkerungsstruktur, Angewiesenheit der Bevölkerung auf die konkrete Stadtstruktur)
- Es erfolgte keine Befragung der Bewohner*innen nach Bedarfen oder Wohnwünschen, da diese Aussagen keine Relevanz für die Festlegung eines Erhaltungsgebietes haben.
 - Die Ergebnisse der Studie lassen keine direkten Rückschlüsse für die Neubebauung des Dragonerareals zu.

Ergebnisse der Studie

- Das durchschnittliche Haushaltseinkommen liegt bei 2.783 €. Damit hat das Untersuchungsgebiet verglichen mit Berlin ein leicht überdurchschnittliches und gegenüber dem Bezirk ein deutlich überdurchschnittliches Einkommensniveau.
- Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen (Haushaltseinkommen wird bspw. bei 2 Personen nur durch 1,5 statt durch 2 geteilt, da sich die Kosten für den Haushalt bei zwei Personen nicht automatisch verdoppeln) liegt über dem in der Luisenstadt, aber unter dem Wert im Gebiet Bergmannstraße-Nord. Bei den Zuzügen nach 2015 liegt das Äquivalenzeinkommen über dem Äquivalenzeinkommen des Gebietes Bergmannstraße-Nord als auch über dem Berliner Durchschnitt, was auf eine sich verändernde Bevölkerungsstruktur hinweist.
- Der Anteil an Migranten ist mit 27 % für Kreuzberg relativ gering.
- Die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet (14,7 Jahre) und in den Wohnungen (13,0 Jahre) ist vergleichsweise hoch.
- Die Haushaltsgröße ist überdurchschnittlich.
- Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist hoch, höher als im Gebiet Hornstraße (Vergleichsdaten von 2015).
- Der Anteil der Altersgruppe der 27 bis unter 45jährigen nicht so stark erhöht wie in den meisten Erhaltungsgebieten.
- Der Anteil der Wohnungseigentümer (< 5 %) ist geringer als bspw. im Gebiet Hornstraße.
- Im Untersuchungsgebiet sind bisher vergleichsweise wenige Wohngebäude in Einzeleigentum aufgeteilt.
- Die Wohnverhältnisse sind insgesamt für Berliner Innenstadtgebiete durchschnittlich: 98 % Vollstandard (Vollstandard bedeutet in Berlin: ein Bad + moderne Heizung). Die Wohnungen in der Hornstraße sind besser ausgestattet.
- Der Wohnflächenverbrauch ist durchschnittlich und geringer als in der Hornstraße. Ca. 10 % der Wohnungen sind leicht überbelegt. (Der Wohnflächenverbrauch pro Mieter hat sich in den vergangenen Jahren pro Mieter generell verringert, vor allem bei einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen.)
- Die Mieten in den Altbauwohnungen liegen mit 6,57 €/m² über dem Mietspiegel. In den Nachkriegswohnungen vor 1990 wird mit 6,96 €/m² ebenfalls mehr als der Mietspiegel verlangt.
- Die Mietbelastung (bruttokalt) liegt mit 28 % auf dem Niveau der Hornstraße und von Berlin
- Es zeigt sich eine deutliche Mietpreisentwicklung seit 2013, ähnlich der generellen Entwicklung in Kreuzberg, aber im Untersuchungsgebiet noch geringer als in Top-Lagen wie bspw. Bergmannstraße und Graefekiez.
- Große Haushalte haben eine niedrigere Mietbelastung als kleine Haushalte.

- Die Bewertungen des Wohngebietes und der Nachbarschaft sind gut und entsprechen denen im Gebiet Hornstraße.
- Die öffentlichen Einrichtungen im Gebiet und in der Umgebung werden intensiv genutzt.
- Der Wunsch im Gebiet zu bleiben ist hoch.
- Die Veränderungen der letzten Zeit werden im Gebiet Rathausblock kritischer gesehen als in der Hornstraße.
- Es zeigen sich deutliche Tendenzen zur Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet Rathausblock und Ruhlsdorfer Straße: Unter den Zuwanderern sind in hohem Maße Erwachsene zwischen 27 und 45 Jahren. Die Zuwanderer haben höhere Einkommen und zahlen deutlich höhere Mietpreise als die Stammbewölkerung. Ihre Mietbelastung ist höher. Die Arbeitslosigkeit ist unter den Zuwanderern gering.
- Städtebauliche Folgen der Veränderungstendenzen zeigen sich im Verlust preiswerten Wohnraums in der Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt und der Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur.
- Die zentralen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind gegeben, weil es sich Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur zeigen und die Auswirkungen von Modernisierungen über den zeitgemäßen Ausstattungszustand deutlich sind.
- Fazit der Studie: Die Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebiets Hornstraße auf die beiden Blöcke des Verdachtsgebiets Rathausblock wurde empfohlen.
- Das Bezirksamt ist der Empfehlung gefolgt und hat die Erweiterung beschlossen, die am 1. Juli 2018 in Kraft trat.

Instrument Milieuschutz

- Frau Haverbeck (BA) erläutert noch einmal den Einsatz des Instruments der sozialen Erhaltungssatzung. Wichtig ist der Hinweis, dass es hierbei um baurechtliche Fragen auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), nicht um Miet- oder Sozialrecht geht. Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung muss aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben. Dies bedeutet, dass nur bauliche Maßnahmen nach der Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig sind.
- Der Schutz des einzelnen Mieters ist nicht Aufgabe des sozialen Erhaltungsrechts und kann damit nicht abgesichert werden. Der Milieuschutz bezieht sich auf Bestandsmietverhältnisse und Baumaßnahmen im Bestand.
- Für alle Baumaßnahmen an Wohnhäusern in sozialen Erhaltungsgebieten benötigen Eigentümer*innen eine zusätzliche erhaltungsrechtliche Genehmigung, die beim BA beantragt werden muss. Folgende Maßnahmen werden nicht genehmigt:
 - Veränderungen der Grundrisse, da die vorhandene Wohnungsstruktur der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung entspricht.
 - Zweitbalkone
 - Nutzungsänderungen von Wohnen zu Gewerbe
 - Bei Aufzügen wird die Kostenaufwendigkeit geprüft. Bei zu hohen Kosten werden Aufzüge versagt.
 - Fassadensanierung und-dämmung (auch energetische Fassadensanierung) kann versagt werden, wenn die Maßnahmen die Energieeinsparverordnung übersteigen
- Eine durchschnittliche Ausstattung von Wohnungen muss genehmigt werden, auch wenn die Folgen für den einzelnen Mieter dramatisch sein können.
- Bei Dachgeschossausbau und Neubau besteht kein Eingriffsrecht nach dem Erhaltungsrecht.
- Die Umwandlungsverbotsverordnung (Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen) ist Teil des Milieuschutzes. Bei Vorliegen einer Verpflichtungserklärung des Eigentümers, in den nächsten sieben Jahren nur an Mieter zu verkaufen, muss eine Aufteilung in Einzeleigentum vom BA genehmigt wer-

den. Diese Möglichkeit nehmen ca. 98 % der Eigentümer in Anspruch.

- Das Vorkaufsrecht der Kommune ist ebenfalls Teil des Milieuschutzes. Das Bezirksamt kann die Grundstücke nicht selbst ankaufen, jedoch gibt es derzeit viel Unterstützung der rot-rot-grünen Landesregierung hinsichtlich der Nutzung des Vorkaufsrechts. Dabei erfolgt das Vorkaufsrecht z.B. zugunsten von Stiftungen, Genossenschaften oder kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Aufgrund des z. T. sehr schlechten Zustandes der Gebäude kann dies aber auch eine Herausforderung für diese Erwerber dar. Bis heute hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg das Vorkaufsrecht bereits 15 Mal ausgeübt. In etwa 30 Fällen konnte vorab eine Abwendungsvereinbarung zwischen Bezirk und Eigentümern unterzeichnet werden, in der sich der Käufer auf die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnung verpflichtet.

- Weitere Informationen zu sozialen Erhaltungsgebieten im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-stadterneuerung/erhaltungsgebiete/>
- Weiterführende Informationen des Landes Berlin (SenSW, SenFin) zum Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/download/VZK-Konzept_Vorkaufsrechte.pdf
- Herr Gude verlässt die AG-Sitzung nach TOP 2, 18.40 Uhr.

2. Ausschreibung der Studie „Rahmenbedingungen zu leistbarem Wohnen in Kreuzberg West, zum Neubau auf dem sogenannten Dragonerareal und Vertiefung sozialer Ziele im Sanierungsgebiet Rathausblock“

- Aus der AG kamen viele Rückmeldungen, die bei der Überarbeitung der Ausschreibung berücksichtigt wurden. Sie wurde am 07.09. auf der Vergabeplattform des Landes veröffentlicht (<https://meinauftrag.rib.de/public/publications/192932>).
- Die Bewerbungsfrist endet am 27.09.2018 um 11:00 Uhr.

Besetzung der Auswahljury

- Die anwesenden Teilnehmer*innen der AG Wohnen und Soziales befürworten eine paritätische Besetzung der Auswahljury – 3 Vertreter*innen der Verwaltung/ 3 Vertreter*innen der AG.
- Einzelne Mitglieder äußern Vorbehalte gegenüber der Teilnahme von S.T.E.R.N. als privates Planungsbüro an der Vergabejury. Herr Matthes (BA) bekräftigt seine Haltung, dass S.T.E.R.N. im Rahmen ihres Auftrags als Sanierungsbeauftragte für den Rathausblock den Bezirk in seinen Verwaltungsaufgaben unterstützt und daher auch in der Jury vertreten sein sollen. Als weitere Vertreter*in für die Verwaltung können Frau Janke (SenSW) oder Frau Schonauer als Vertreterin der WBM an der Vergabejury teilnehmen. Letzteres wird von der AG befürwortet.
- Auf der letzten Sitzung der AG am 12.07. wurde festgehalten, dass die Besetzung der Vergabejury in der nächsten AG am 11.09. besprochen wird. Interessensbekundungen nicht anwesender AG-Mitglieder für die Auswahljury waren weder bei S.T.E.R.N. noch beim BA eingegangen.
- Unter den Anwesenden gab es drei Interessent*innen, die an der Jurysitzung teilzunehmen möchten. Die übrigen AG-Mitglieder hatten keine Einwände. Folgendes Verfahren wurde beschlossen:
 - Die Namen der drei AG-Mitglieder werden mit der Frage nach Einwänden oder weiteren Interessenten an den AG-Verteiler gesendet.
 - Gibt es Einwände oder weitere Interessenten, so erfolgt eine Abstimmung per Mail an S.T.E.R.N., bei der jedes AG-Mitglied drei Personen wählen darf.
- Die Jurymitglieder sind verpflichtet, vorab eine Vertraulichkeitserklärung zu unterschreiben. Diese wird den drei Vertreter*innen durch die S.T.E.R.N. zugesandt.

Auswertungsmatrix

- S.T.E.R.N. entwickelt in Abstimmung mit dem BA einen Kriterienkatalog zur Bewertung der Angebote in der Auswahljury. Dieser wird den Jurymitgliedern nach Ende der Abgabefrist am 27.9. mit der Bitte um Rückmeldung zugeschickt.
- Es wird festgehalten, dass in den kommenden Vergabeverfahren die Kriterien bereits parallel zur Entwicklung des Ausschreibungstextes diskutiert werden sollen.
- Herr Matthes weist darauf hin, dass die in der Ausschreibung relativ weich formulierten Kriterien (fachliche und methodische Qualität des Angebotes: 40 %, Erfahrungen und Referenzen: 40 %, Angebotspreis: 20 %) dem Anbieter durch ihre Offenheit die Möglichkeit geben, seine Kenntnisse und Kreativität in der Ausgestaltung des Angebots und der Herangehensweise an die Aufgabenstellung zu zeigen.

Weiteres Vorgehen

- **Do, 27.09, 11 Uhr:** Ablauf der Bewerbungsfrist.
- Do, 27.09.: Versand der Auswertungsmatrix (Entwurf) an Jurymitglieder zur Abstimmung
- (Do, 04.10., 9 Uhr: Ersatztermin für die Abstimmung der Auswertungsmatrix mit Jury, sofern notwendig)
- Sichtung der Angebote durch S.T.E.R.N. und BA und Aufbereitung der Angebote in Auswertungsmatrix.
- Mo, 15.10.: Versand der Angebotsunterlagen und der ausgefüllten Matrix an Jurymitglieder
- **Mo, 22.10., 9-12 Uhr:** Sitzung der Auswahljury (ca. drei Stunden)
- **Di, 13.11., 17-19 Uhr:** Auftaktgespräch mit der AG Wohnen und Soziales nach Beauftragung: Vorstellen des geplanten Vorgehens durch den Auftragnehmer, Abstimmung zur Einbindung der AG
- bis Ende Februar 2019: Bearbeitungszeitraum Studie

3. Verabredungen, Termine, Sonstiges

Verabredungen

- Die Studie zur Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebietes Hornstraße um den Rathausblock wird an die AG verschickt sobald die finale Version dem BA vorliegt.
- Das **nächste Treffen der AG Wohnen und Soziales** findet am Dienstag, dem **16.10.2018, 17-19 Uhr**, statt. Voraussichtliche Themen sind:
 - In welcher Form soll die Weiterbearbeitung der Themen Wohnbedürfnisse und Gestaltung des Gemeinwesens erfolgen?
 - Wie wird die AG Wohnen und Soziales darin eingebunden?

Überblick weitere Termine im Sanierungsgebiet

- Di, 25.09.2018, 18-20 Uhr, Forum Rathausblock, Rathaus Kreuzberg, BVV-Saal
- Do, 27.09.2018, 17-19 Uhr, AG Bau- und Nutzungskonzept, Rathaus Kreuzberg, Raum 2051.

Anlage

- Präsentation „Erweiterung des Erhaltungsgebietes Hornstraße durch das Verdachtsgebiet Rathausblock“, Sigmar Gude, asum GmbH

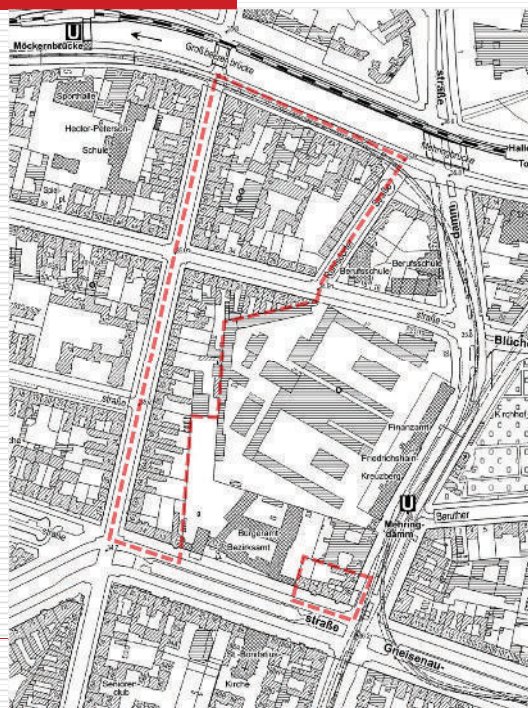
Erweiterung des Erhaltungsgebiets Hornstraße durch das Verdachtsgebiet Rathausblock

Sigmar Gude asum GmbH 11.09.2018

1

Erweiterung des Erhaltungsgebiets Hornstraße durch das Gebiet Rathausblock

Untersuchungsgebiet Rathausblock



2

§ 172 BauGB

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),

2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4)
oder

3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Die Erhaltungssatzung ist ein Instrument des Baurechts, nicht des Mietrechts und nicht des Sozialrechts Es können nur bauliche Maßnahmen beeinflusst werden, keine sonstigen Mieterhöhungen!!!

„Soziale Erhaltungssatzung“

- Was wird untersucht 1. Stufe:

- **Bevölkerungsveränderung**
 - Haushalts-, Einkommensstruktur
 - Wohnungsversorgung, Mieten
 - Gebietsbindung

- **Einfluss baulicher Maßnahmen**
 - Auswirkungen von Modernisierungsmaßnahmen
 - Einfluss Aufteilung in Eigentum
 - Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt

„Soziale Erhaltungssatzung“

- Was wird untersucht 2. Stufe :

- **Aufwertungsdruck**
 - Wohnungsnachfrage,
 - Einkommen der Zuwanderer

- **Aufwertungspotential**
 - Ausstattungsstandard,
 - Wohnungsnachfrage

- **Verdrängungspotential**
 - Anteil Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen

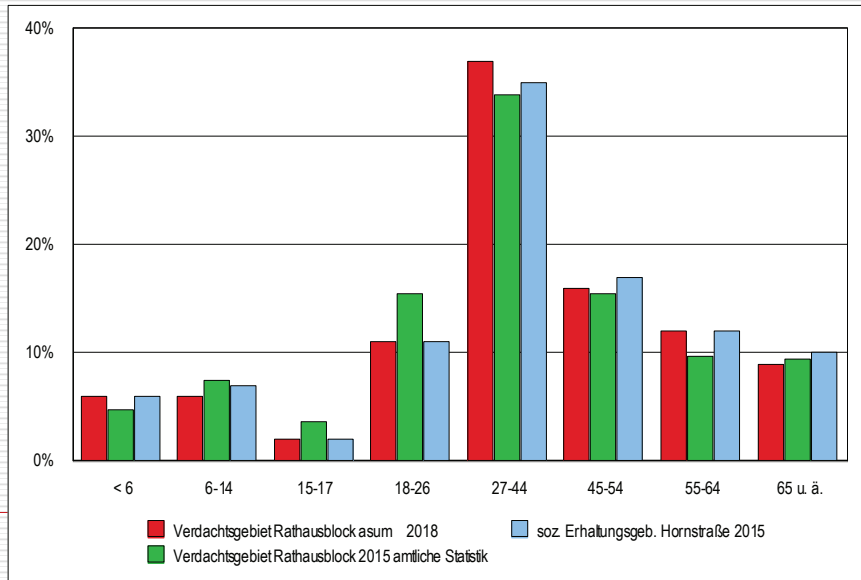
- **städtebauliche Folgen**
 - Zusammenhang zwischen Bevölkerungs- und Stadtstruktur
 - Störung des Zusammenhangs durch Veränderung der Bevölkerungsstruktur
 - Angewiesenheit der Bevölkerung auf die konkrete Stadtstruktur

Grunddaten:

- **Wohnungsbestand: 1.000 WE**
- **Einwohner 2.000 Ew (in Hauptwohnung)**
- **Durchschnittliche Haushaltgröße 2,2 Personen**
- **Haushaltseinkommen 2.783€**
- **Anteil Migranten 27 %**
- **Wohnfläche pro Einw. 39 m²**
- **Miete/m² (nettokalt) 6,67 €**
- **Miete/m² (bruttowarm) 8,80 €**
- **Wohndauer Wohnung 13,0 Jahre**
- **Wohndauer im Gebiet 14,7 Jahre**

Wichtige Ergebnisse :

• Altersstruktur

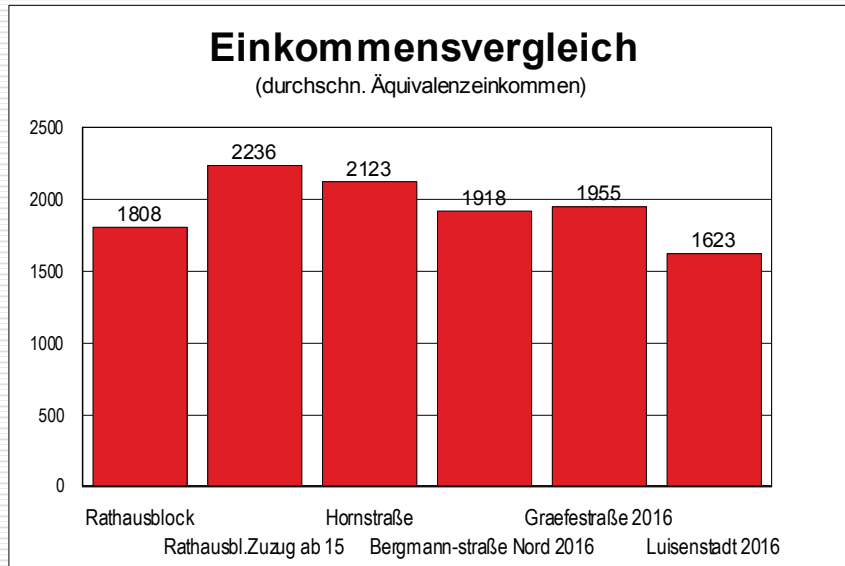


Wichtige Ergebnisse :

• Einkommens- und Haushaltsstruktur

- Insgesamt hat das Gebiet verglichen mit Berlin ein leicht überdurchschnittliches und gegenüber dem Bezirk ein deutlich überdurchschnittliches Einkommensniveau.
- Der Anteil der Altersgruppe der 27 bis unter 45jährigen nicht so stark erhöht wie in den meisten Erhaltungsgebieten
- Die Haushaltsgröße ist überdurchschnittlich .
- Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist hoch, höher als im Gebiet Hornstraße.

Erweiterung des Erhaltungsgebiets Hornstraße durch das Gebiet Rathausblock



9

Erweiterung des Erhaltungsgebiets Hornstraße durch das Gebiet Rathausblock

Wichtige Ergebnisse :

- **Wohnungsversorgung**
 - Geringer Anteil Wohnungseigentümer (< 5%)
 - Die Wohnverhältnisse sind insgesamt für Berliner Innenstadtgebiete durchschnittlich (98 % Vollstandard)
 - Die Wohnungen in der Hornstraße sind besser ausgestattet.
 - Der Wohnflächenkonsum ist geringer als in der Hornstraße.
 - Ca. 10 % der Wohnungen sind – leicht - überbelegt.
 - .

10

Wichtige Ergebnisse :

- **Mieten und Mietbelastung**
- Die Mieten in den Altbauwohnungen liegen mit 6,57 €/m² über dem Mietspiegelmittelwert. In den Nachkriegswohnungen vor 1990 wird mit 6,96 €/m² ebenfalls mehr als der Mietspiegelmittelwert verlangt.

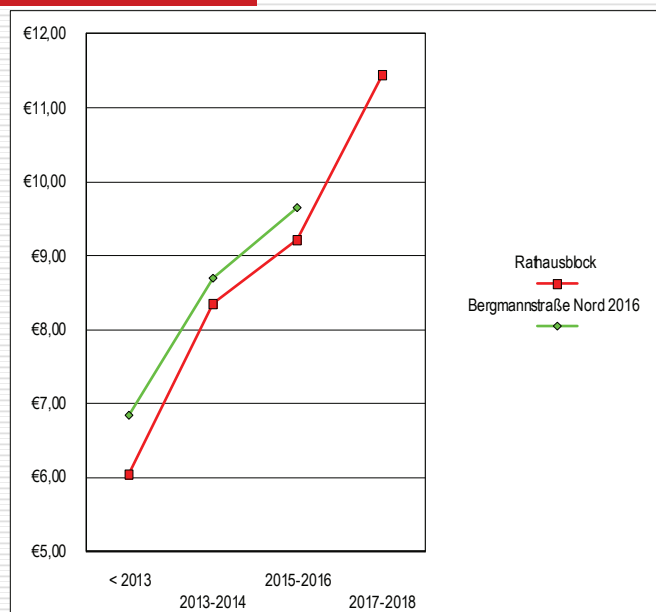
Wohnfläche	Mittelwerte Verdachtsgebiet Rathausblock 2018	Mittelwerte soz. Erhaltungsgebiet Hornstraße 2015	Berliner Mietspiegel 2017 einfache Wohnlage ^a
unter 40 m ²	7,57€/m ² (n=13)	7,89 €/m ² *(n=19)	7,45 €/m ²
40 m ² - unter 60 m ²	7,91€/m ² (n=24)	5,98 €/m ² (n=71)	6,51 €/m ²
60 m ² - unter 90 m ²	7,28€/m ² (n=61)	6,35 €/m ² (n=114)	6,00 €/m ²
90 m ² und mehr	6,01 €/m ² (n=63)	5,65 €/m ² (n=93)	5,72 €/m ²
Gesamt	6,67/m ² (n=161)	6,08 €/m ² (n=296)	-

^a Altbau, Kategorie 1, Vollstandard

Wichtige Ergebnisse :

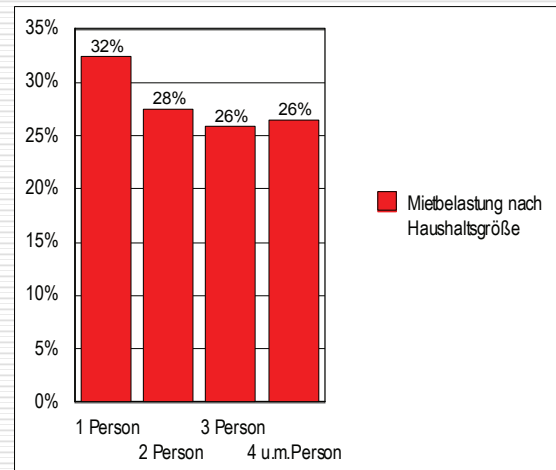
- **Mientwicklung der letzten Jahre**

(nur Tendenzaussagen wegen geringer Fallzahlen)



Wichtige Ergebnisse :

- **Mietbelastung**
- Die Mietbelastung (bruttokalt) liegt mit 28 % auf dem Niveau der Hornstraße und von Berlin
- Große Haushalte haben eine niedrigere Mietbelastung als kleine.



Wichtige Ergebnisse :

- **Gebietsbindung**
- Die Bewertung des Wohngebiets und der Nachbarschaft sind gut und entsprechen denen im Gebiet Hornstraße.
- Die öffentlichen Einrichtungen im Gebiet werden intensiv genutzt.
- Der Wunsch im Gebiet zu bleiben ist hoch.
- Die Veränderungen der letzten Zeit werden im Gebiet Rathausblock kritischer gesehen als in der Hornstraße.

- **Veränderung der Bewohnerstruktur**

- Unter den Zuwanderern sind in hohem Maße Erwachsene zwischen 27 und 45 Jahren.
- Die Zuwanderer haben höhere Einkommen und zahlen deutlich höhere Mietpreise als die Stammbevölkerung. Ihre Mietbelastung ist höher
- Die Arbeitslosigkeit ist unter den Zuwanderern gering.

Es zeigen sich deutliche Tendenzen zur Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet Rathausblock.

Schlussfolgerungen

Die zentralen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind gegeben, weil

- **es sich Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur zeigen,**
- **die Auswirkungen von Modernisierungen über den zeitgemäßen Ausstattungszustand sind deutlich.**

Schlussfolgerungen

Städtebauliche Folgen der Veränderungstendenzen zeigen sich:

- **Verlust preiswerten Wohnraums**
- **Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt**
- **Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur.**

Schlussfolgerungen

Die Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebiets Hornstraße auf die beiden Blöcke des Verdachtsgebiets Rathausblock wird empfohlen.

