

## Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung  
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
5. Wahlperiode

**Ursprung:** Dringliche Vorlage zur Beschlussfassung  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

TOP-Nr.:

## Beschluss

DS-Nr: 0397/5

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
12.10.2017	BVV	BVV-013/5 überwiesen
01.11.2017	Stad	Stad-019/5 ohne Änderungen im Ausschuss beschlossen
16.11.2017	BVV	BVV-014/5 ohne Änderungen in der BVV beschlossen

## Soziale Erhaltungsverordnung "Mierendorff-Insel" gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die BVV beschließt:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin bittet,

**die Erhaltungsverordnung** (Anlage 3) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für den das Gebiet "Mierendorff-Insel" im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg, einschließlich der **Begründung** (Anlage 1) und der **Karte zur Gebietsabgrenzung** (Anlage 2) zu beschließen.

### Umwandlungsverordnung

Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet "Mierendorff-Insel" wird der Geltungsbereich dieser Verordnung auch unter die Umwandlungsverordnung (Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum im Erhaltungsgebieten nach §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) vom 3. März 2015 (verkündet im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 13. März 2015) fallen. Diese Umwandlungsverordnung tritt nach 5 Jahren wieder außer Kraft.

Annegret Hansen  
Bezirksverordnetenvorsteherin

**Drucksachen**  
der Bezirksverordnetenversammlung  
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
5. Wahlperiode

**Ursprung:** Dringliche Vorlage zur  
Beschlussfassung  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und  
Umwelt

TOP-Nr.:

**Dringliche Vorlage zur Beschlussfassung**

**DS-Nr: 0397/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
	BVV

**Soziale Erhaltungsverordnung "Mierendorff-Insel" gemäß § 172 Abs. 1  
Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin bittet,

**die Erhaltungsverordnung** (Anlage 3) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für den das Gebiet "Mierendorff-Insel" im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg, einschließlich der **Begründung** (Anlage 1) und der **Karte zur Gebietsabgrenzung** (Anlage 2) zu beschließen.

Umwandlungsverordnung

Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet "Mierendorff-Insel" wird der Geltungsbereich dieser Verordnung auch unter die Umwandlungsverordnung (Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum im Erhaltungsgebieten nach §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) vom 3. März 2015 (verkündet im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 13.März 2015) fallen. Diese Umwandlungsverordnung tritt nach 5 Jahren wieder außer Kraft.

Carsten Engelmann  
Stellvertretender Bezirksbürgermeister

Oliver Schruoffeneger  
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
FB Stadtplanung

Oktober 2017

## **Soziale Erhaltungsverordnung „Mierendorff-Insel“ Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

### **Begründung**

#### **A. Anlass**

Die aktuelle Bevölkerungsprognose für Berlin geht mittelfristig von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung aus. Die hierdurch zu erwartende Wohnungsnachfrage wird sich weiterhin auf den Stadtraum innerhalb der Ringbahn konzentrieren. Allein für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wird bis 2030 in der mittleren Variante ein Bevölkerungszuwachs von ca. 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern prognostiziert. In den Innenstadtbezirken, so auch in Charlottenburg-Wilmersdorf, ist jedoch bereits jetzt eine zunehmend angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt mit der Folge deutlich gestiegener der Wohnungsmieten zu verzeichnen. Insbesondere einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen werden künftig zunehmend Schwierigkeiten haben, die deutlich erhöhte Mietbelastung als Folge der forcierten Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik zu tragen.

Neben den individuellen Folgen für die betroffenen Bevölkerungsgruppen sind für den Bezirk auch nachteilige städtebaulichen Folgen zu erwarten. In den citynahen, von Wohnnutzungen geprägten Quartieren des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf hat sich über Jahre eine Bevölkerung etabliert, die auf die gebietspezifische Infrastruktur angewiesen ist. Es besteht daher die Gefahr, dass die vorhandenen, auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung zugeschnittenen, Infrastruktureinrichtungen, nicht mehr ausgelastet sind oder sogar funktionslos werden. Weiterhin bestehende Infrastruktureinrichtungen müssten mit hohem finanziellen Aufwand angepasst, verändert oder erweitert werden. Darüber hinaus bestehen kaum Flächenreserven für den Neubau von Infrastruktureinrichtungen.

Um nachteilige städtebaulichen Folgen der demografischen und sozialstrukturellen Entwicklungen für die vorhandene Stadt- und Infrastruktur zu vermeiden, wurde im Rahmen einer Vorprüfung (Grob screening) untersucht, bewertet und abgeschätzt, ob es in Charlottenburg-Wilmersdorf Gebiete gibt, in denen die grundlegenden Voraussetzungen für den Erlass bzw. Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung bestehen bzw. in absehbarer Zeit zu erwarten sind.

In die Vorprüfung einbezogen wurden, vom Stadtentwicklungsamt anhand bevölkerungsstruktureller Daten identifizierte Verdachtsgebiete auf Ebene der Planungsräume (PLR). Es handelte sich im Wesentlichen um die, im östlichen und mittleren Teil des Bezirks liegenden zusammenhängenden Wohnquartiere mit größeren Altbaubeständen der Jahrhundertwende. Insgesamt umfasste das Untersuchungsgebiet ca. 71.000 Wohnungen mit ca. 127.000 Einwohnern (Stand 2013). Davon liegen im Ortsteil Charlottenburg 54.000 Wohnungen mit 96.000 Einwohnern und im Ortsteil Wilmersdorf 17.000 Wohnungen mit 31.000 Einwohnern.

In der von der *arbeitsgruppe gemeinwesenarbeit und stadtteilplanung argus gmbh* 2015 durchgeführten Untersuchung („Grob screening von Verdachtsgebieten für So-

ziale Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Juli 2015“ - im Folgenden „Untersuchung“) wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen:

- Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand,
- Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand und
- Verdrängungsgefahr der Wohnbevölkerung durch Aufwertungen im Wohnungsbestand

zur Festsetzung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den untersuchten Planungsräumen „Tegeler Weg“ und „Kaiserin-Augusta-Allee“ vorliegen. Das Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ umfasst die Areale der beiden Planungsräume, die überwiegend mit Wohnnutzung belegt sind (zur genauen Abgrenzung siehe Kapitel F. „Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung“).

Mit Hilfe der Verordnung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der beiden, sozialräumlich eng verflochtenen Planungsräume erhalten und die weitere Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

1. der Erhalt des bestehenden Wohnungsangebotes mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
2. der Erhalt der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

## **B. Ausgangslage**

Die „Mierendorff-Insel“ weist durch die Wasserlage am Charlottenburger Verbindungskanal bzw. der Spree, das unmittelbar benachbarte Schloss Charlottenburg mit großer öffentlicher Gartenanlage, eine gute ÖPNV-Erschließung mit einer U- und S-Bahn Station sowie die Anbindung an die City-West, den Wissenschaftsstandort Campus Charlottenburg und den Flughafen Tegel eine besondere Lagegunst auf.

Im Weiteren bezeichnet der Begriff „Mierendorff-Insel“ die überwiegend durch das Wohnen geprägten Teilbereiche der beiden Planungsräume „Tegeler Weg“ und „Kaiserin-Augusta-Allee“. Die gewerblich bzw. kleingärtnerisch genutzten Bereiche entlang der Spree und dem Charlottenburger Verbindungskanal sind nicht Teil der Betrachtung (vgl. Karte des Geltungsbereichs).

Das Untersuchungsgebiet ist bis auf einige größere öffentliche Standorte (Gottfried-Keller Gymnasium, Landgericht Berlin - Standort Tegeler Weg, Universität der Künste – Außenstelle) überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Die Wohnbebauung auf der „Mierendorff-Insel“ umfasst 607 Gebäude mit ca. 8.100 Wohnungen (Datenstand und -quelle der Wohnungs- und Gebäudedaten, soweit nicht anders genannt, GWZ 2011). Die gründerzeitliche Bebauung stellt mit 3.762 Wohnungen ca. die Hälfte des Wohnungsbestandes; in den Zwischen- und Nachkriegsbauten liegt jeweils ca. ein Viertel der Wohnungen des Gebiets (2.266 bzw. 2.048 Wohnungen). Die gründerzeitlichen Altbauten sind überwiegend in der berlin-typischen Blockrandbebauung mit rückwärtigen Seitenflügeln und Quergebäuden erstellt. Die städtebauliche Struktur der Zwischenkriegsbauten ist meist als Siedlungsbau in geschlossener Blockrandbebauung mit großen freien Innenhöfen ausgebildet. Die nach dem Krieg, meist

auch im Siedlungsbau erstellten Wohnungen, liegen z.T. in geschlossener Blockrandbebauung, z.T. in Zeilenbauten mit aufgelöster Blockstruktur.

Der gründerzeitliche Altbaubestand befindet sich durch Investitionen der vergangenen Jahre größtenteils in einem guten Instandhaltungszustand. Insbesondere im Planungsraum Tegeler Weg wurden zahlreiche Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut. Zwischen 1985 und 1992 wurden einige Altbauten als städtebauliche Einzelmaßnahmen im Rahmen des vom Bezirk Charlottenburg ausgewiesenen „Erneuerungsschwerpunkts Mierendorffplatz“ öffentlich gefördert instandgesetzt und modernisiert. Die Zwischenkriegsbauten und die in den 50er Jahren im Rahmen des Wiederaufbauprogramms erstellten Neubauten wurden in den vergangenen Jahren größtenteils instandgesetzt und befinden sich ebenfalls in einem guten Unterhaltungszustand.

Die „Mierendorff-Insel“ und der nähere Verflechtungsbereich ist mit einer Vielzahl von Einrichtungen und Angeboten der sozialen Infrastruktur gut bis sehr gut an die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung angepasst. Neben Grundschule und Gymnasium (beide im Ganztagsbetrieb) gibt es derzeit acht Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, einen Jugendclub, zwei Seniorenwohnhäuser sowie zahlreiche öffentliche Spielplätze und Sportflächen. Aufgrund besonderen Entwicklungsbedarfs im sozial-kulturellen Bereich wurde 2007 ein, vom Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf getragenes, Quartiersverfahren (Stadtteilkoordination Mierendorffplatz) eingerichtet, deren wesentliches Betätigungsfeld die Aktivierung zivilgesellschaftlicher Akteure zur sozialen Entwicklung des Gebiets und die Vernetzung der Angebote und Einrichtungen im Gebiet ist.

Die Versorgung der Wohnbevölkerung der „Mierendorff-Insel“ mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist durch die Einzelhandelsstandorte in der Mierendorffstraße und Kaiserin-Augusta-Allee als gut zu bewerten. Hier befinden nach einer 2007 erfolgten Erhebung des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf (Geschäftsstraßenbericht 2007 der Wirtschaftsförderung) ca. 180 Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote mit einem ausgeglichen Branchenmix. Zur Sicherung und Förderung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungsbereiches hat der Bezirk im Mai 2013 ein „Teilräumliches Nahversorgungskonzept für das Quartier Mierendorffplatz“ beschlossen. Darüber hinaus steht der Bevölkerung im Verflechtungsbereich des Gebiets die südliche Wilmersdorfer Straße als Teil des Zentrenbereichs der City West zur Verfügung.

In dem Gebiet wohnen ca. 14.700 Einwohner in 8.100 Haushalten (Datenquelle Bevölkerungsdaten EMR, Stand, soweit nicht anders genannt, jeweils 31.12.2013). Die Haushaltsgröße beträgt 1,7 Personen pro Haushalt und liegt etwas unterhalb des Durchschnitts im Bezirk (1,8 Pers./Hh).

Der Bevölkerungszuwachs der letzten fünf Jahre in dem Gebiet liegt mit 4,4% etwas über den Bezirkswerten (3,4%), insbesondere der Planungsraum Kaiserin-Augusta-Allee hat mit 8% deutlich an Bevölkerung gewonnen. Die Bewohnerschaft zeichnet sich durch eine, im Vergleich zum Bezirk, junge Bevölkerung mit hohen Anteilen von Bewohnern im Erwerbsalter aus (75,5% Gebiet zu 65% Bezirk) aus. Der Anteil Alleinerziehender und Haushalte mit Kindern liegt jeweils ca. 2% unter dem Bezirksdurchschnitt. Der Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund im Gebiet beträgt 40,6% (Bezirk 37,1%), wobei die Migranten in den letzten 5 Jahren überproportional an dem Bevölkerungszuwachs beteiligt waren. Der Anteil der unter 18-Jährigen, die einen Migrationshintergrund aufweisen, ist mit über 63% in dem Gebiet im Vergleich zum Bezirk (44,3%) sehr hoch.

Sämtliche Kennwerte, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gebietsbevölkerung (Datenquelle: Monitoring soziale Stadtentwicklung, Datenstand 2011/2012) charakterisieren liegen unterhalb des Bezirksdurchschnitts. In dem Gebiet wohnen z.T. erheblich erhöhte Anteile von Empfängern staatlicher Transferleistungen. Dies betrifft Arbeitslose im Alter zwischen 15 und 65 Jahren die SGB II und III Leistungen erhalten (8,7% zu Bezirk 6,7%) insgesamt ebenso wie Langzeitarbeitslose über einem Jahr (3,6% zu 2,9%) und junge Arbeitslose im Alter 15 bis 25 Jahren (3,5% zu 2,9% Bezirk). Besonders auffällig im Gebiet ist der hohe Anteil von Transferempfängern unter den Jugendlichen in Migrantenfamilien (63,6% zu 44,3% Bezirk) und hohe Anteile von Senioren, die auf zusätzliche Grundsicherungsleistungen angewiesen sind (8,9% zu 4,7% Bezirk). Insgesamt beziehen ca. 26% der Einwohner der „Mierendorff-Insel“ staatliche Transferleistungen zum Lebensunterhalt, wobei die Bevölkerung des Planungsraums Kaiserin-Augusta-Allee mit höheren Anteilen von Transferempfängern ungünstigere wirtschaftliche Verhältnisse aufweist. Diese sozialräumliche Disparität erhält, wie nachfolgend gezeigt wird, ein besonderes Gewicht, weil mit höheren Anteilen nicht sanierter Altbauten und einer noch geringen Umwandlungsquote die Aufwertungspotenziale im Planungsraum Kaiserin-Augusta-Allee besonders konzentriert sind.

Die „Mierendorff-Insel“ verfügt über ein ausgeglichenes Wohnungsangebot mit etwas, gegenüber dem Bezirksdurchschnitt, verminderten Anteilen von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. Die Quote der vermieteten Wohnungen (nicht vom Eigentümer genutzten oder leerstehenden Wohnungen) liegt bei 87,2% (Bezirk 87,9%). Von dem Gesamtwohnungsbestand des Gebiets sind 33% in Wohnungseigentum umgewandelt (Bezirk 31%), wobei die Umwandlungsquote im Planungsraum Tegeler Weg doppelt so hoch (40,7%) wie im Planungsraum Kaiserin-Augusta-Allee (20,1) ist. Lediglich 8,7% des Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum städtischer Gesellschaften und Wohnungsgenossenschaften (Bezirk 14%). Der Anteil der Stammbevölkerung liegt mit fast 60% Einwohnern, die fünf Jahre und länger in dem Gebiet wohnen im Durchschnitt des Bezirks.

### **C. Erwartete städtebauliche Entwicklung**

In der Zukunft ist aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Gebiets, der Entwicklungspotenziale im Umfeld und der Beschaffenheit des Wohnungsbestands mit Aufwertungen zu rechnen. Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck voraussichtlich ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ohne deren Erlass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und negative städtebauliche Folgen zu verursachen.

#### **Aufwertungspotential und Aufwertungsdruck im Wohnungsbestand**

Das Aufwertungspotential der „Mierendorff-Insel“ ist im Wesentlichen mit dem vergleichsweise hohen, noch nicht zeitgemäß ausgestatteten Altbauanteil (53,9% des Wohnungsbestands) in privatem Besitz (91,3%). Insbesondere im Planungsraum Kaiserin-Augusta-Allee ist ein erheblicher Bestand von gründerzeitlichem Altbau zu finden, der nur auf unterem Niveau instandgehalten gehalten wurde und daher erhebliche Aufwertungspotenziale bietet. Erneuerungsspielräume ergeben sich in dem Gebiet auch aus dem derzeit noch recht günstigen durchschnittlichen Angebotsmietniveau (7,50 €/m<sup>2</sup>netto-kalt) und den noch nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Zur Anhebung der Ausstattungsstandards über das gebietsübliche Niveau kommen für wirtschaftlich leistungsfähige Mietinteressenten insbesondere die Zusammenlegung und Modernisierung von Kleinwohnungen, der Einbau zweiter Bäder und der Anbau von zusätzlichen Balkonen als kostenintensive Wertverbesserungen in Betracht.

Darüber hinaus gibt es noch in nahezu allen Gebäuden Spielräume für kostenaufwändige Energiesparmaßnahmen und Anpassungen der Haustechnik an die aktuellen Standards rationeller Energieverwendung.

Bei dem vergleichsweise hohen Anteil an Mietwohnungen (67%) besteht in dem Gebiet noch ein erhebliches Aufwertungspotential im Mietwohnungsbestand durch Umwandlung in Wohnungseigentum. Insbesondere im Planungsraum Kaiserin-Augusta-Allee ist mit einem derzeit noch geringen Anteil an Eigentumswohnungen von nur ca. 20% die Gefahr des Verlustes preiswerter Mietwohnungen, zugunsten höherwertiger Eigentumswohnungen besonders hoch.

Das Wohnbauflächenkonzept Charlottenburg-Wilmersdorf (fortgeschriebener Entwurf 02/2016) weist für das lagegünstige Gebiet neben einigen sich derzeit in der Realisierung befindlichen Vorhaben mittel - bis langfristig erhebliche Wohnungsbaupotentiale sowohl im Gebiet selbst als auch im unmittelbaren Verflechtungsbereich aus. Die in den nächsten Jahren voraussichtlich beabsichtigte Nutzung, insbesondere der attraktiven Wasserlagen für hochwertigen Wohneigentumsbau lässt eine Aufwertung auch des Gebiets insgesamt erwarten.

Im Bereich des hochwertigen Eigentumswohnungsbaus werden bzw. wurden im Gebiet in den letzten Jahren u.a. größere Vorhaben an der Sömmeringstraße sowie am Goslarer Ufer / Darwinstraße realisiert. Für die künftige städtebauliche Entwicklung des Gebiets sind die Wohnungsbaupotentiale im Bereich Quedlinburger / Wernigeroder Straße sowie das Entwicklungskonzept des Werkbunds für das Areal des ehemaligen Tanklagers Quedlinburger Straße, Darwinstraße, Am Spreebord (Bebauungsplan VII - 3-1 B) von erheblicher Bedeutung. Auch im unmittelbaren Verflechtungsbereich des Gebiets weist das Wohnbauflächenkonzept des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf zur kurz- und mittelfristigen Realisierung erhebliche Entwicklungspotentiale u.a. in den Bereichen Schlesinger- / Heisenbergstraße und in der Dovestraße aus.

Die Umwandlung von Mietwohnungen und der Verkehr mit Eigentumswohnungen gelten als gesicherte Indikatoren für einen Aufwertungsdruck in Wohngebieten. In den beiden Planungsräumen des Gebiets sind diesbezüglich allerdings unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Während der Planungsraum Kaiserin-Augusta-Allee im Vergleich zum Bezirk in den letzten fünf Jahren etwas unterdurchschnittliche Umwandlungs- (1,5% zu 2,7% im Bezirk) und Verkaufsquoten (5,1% zu 6,7% Bezirk) aufweist, liegt der Planungsraum Tegeler Weg mit einer Verkaufsquote von 9,7% und einem Anteil von 40% Eigentumswohnungen (31% Bezirk) deutlich über den Vergleichswerten des Bezirks. In diesem Planungsraum ist in den letzten Jahren ein signifikanter Verlust von preiswerten Mietwohnungen eingetreten.

Der, gegenüber dem Bezirk überproportionale Bevölkerungszuwachs in den letzten 5 Jahren von 4,4% (Bezirk 3,4%), verbunden mit einem hohen mittleren Wanderungsvolumen (28,8% zwischen 2009 und 2012) sprechen für einen nachhaltigen Nachfragedruck auf den lokalen Wohnungsmarkt und einen Verdrängungswettbewerb zugunsten einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen.

## Verdrängungsgefahr

Da die Mietzahlungsfähigkeit von Haushalten in wirtschaftlich schwächeren Verhältnissen in der Regel eingeschränkt ist, sind diese Haushalte auch von Wohnkostenerhöhungen durch Aufwertungsprozesse in einem Wohnquartier in besonderem Maße betroffen. Der Bestand an preiswertem Mietwohnraum auf den diese Bevölkerungsteile angewiesen sind, ist insbesondere durch die Umlage kostenaufwendiger Modernisierungsmaßnahmen, das Abschmelzen von preiswertem Mietwohnungsbestand durch Umnutzung oder Umwandlung in Wohneigentum und die Anhebung von Marktmieten durch einen verstärkten Nachfragedruck einkommensstärkerer Mietinteressenten bedroht.

In der Folge kann von einer Verdrängungsgefahr der angestammten Bevölkerung eines Gebiets dann gesprochen werden, wenn ein Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand besteht, aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre und der gebietlichen Entwicklungsperspektiven Anhaltspunkte für einen Aufwertungsdruck vorliegen und in dem Gebiet in Teilen eine wirtschaftlich nur gering leistungsfähige Bevölkerung wohnt. Hierbei hängt der Umfang der gefährdeten Bevölkerung im Wesentlichen von der Anzahl der Haushalte ab, deren Haushaltsbudget wesentliche Wohnkostensteigerungen nicht zulässt und die daher gezwungen sind, ihre Wohnung aufzugeben und sich an anderen Stellen der Stadt mit preiswerterem Wohnraum zu versorgen.

Aufgrund der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der „Mierendorff-Insel“ und der zu erwartenden baulichen und städtebaulichen Entwicklung sind überschlägig zwischen 30 und 40% der Bewohner von einer Verdrängung bedroht. Dies sind insbesondere folgende Bevölkerungsteile:

- **Bezieher von Transfereinkommen (SGB II und SGB III).** Diese ca. 26% der Bevölkerung sind nicht in der Lage, höhere Mieten zu verkraften, da die Miete für die Wohnung nur bis zu einer bestimmten Höhe übernommen wird. Die Situation verschärft sich für diese Bevölkerungsgruppe zusätzlich, wenn im Gebiet kleinere Wohnungen durch Zusammenlegung verlorengehen. In der Folge wird auch ein Wechsel in eine kleinere Wohnung erschwert, wenn nicht unmöglich. Für diese Gruppe gilt, dass an anderer Stelle der Stadt preisgünstiger, in der Größe passender Wohnraum geschaffen werden müsste.
- **Haushalte, die trotz guter wirtschaftlicher Voraussetzungen bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Preissteigerungen erschöpft ist.** Hierdurch sind nicht nur sozial schwächere Haushalte von Verdrängung bedroht, sondern auch Teile der Bewohnerschaft mit mittleren Einkommen. Dies betrifft vor allem Haushalte mit Kindern, die in viel geringerem Maße ihre Ausgaben zugunsten einer höheren Miete umschichten können. Da auch diese Haushalte trotz ihres höheren Einkommens auf die von der öffentlichen Hand bereit gestellte Infrastruktur angewiesen sind, gilt auch hier, dass diese Infrastruktur im Falle einer Verdrängung an anderer Stelle neu geschaffen werden müsste.

Im Zusammenhang mit der bereits seit einigen Jahren bestehenden und sich voraussichtlich mittelfristig fortsetzenden und intensivierten baulich-städtebaulichen Aufwertung des Gebiets ist zu befürchten, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem Gebiet zu Lasten einkommensschwächer Bevölkerungsgruppen verändern wird. Hiervon werden nicht nur Haushalte betroffen sein, die aufgrund von Wohnkostensteigerungen ihre Wohnung im Gebiet aufgeben müssen, sondern auch Mietinteressenten mit geringer Mietzahlungsfähigkeit, die in dem verteuerten Wohnungsbestand des Gebiets keine wunschgemäße Wohnung mehr finden können.



## **D. Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur**

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich- städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung folgende städtebauliche Fehlentwicklungen befürchtet werden:

### **Ersatzinvestitionen durch Minderauslastung der Gebietsinfrastruktur**

Das mit einer Vielzahl von Einrichtungen und Angeboten Infrastrukturell gut ausgestattete Gebiet entspricht in hohem Maß der Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Insbesondere die Grundschulversorgung sowie die privaten und öffentlichen Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere den Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und erhöhten Seniorenanteilen würden eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig machen. Zur Vermeidung diesbezüglicher Anpassungskosten und der Schaffung von Ersatzinvestitionen in anderen Quartieren Berlins für die abgewanderte Bevölkerung ist der Schutz der derzeitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geboten.

### **Verlust preiswerten Wohnraums**

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 einkommenschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

### **Verstärkung von Segregationsprozessen**

Im turnusmäßigen „Monitoring Sozial Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die durch die zunehmende Konzentration von Wohnbevölkerung mit multiplen sozialen Problemlagen zu einer sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere mit der Folge überforderter Sozialsystem führen. Zur Sicherung gleicher Lebensverhältnisse in der Stadt sind erhebliche öffentlich Investitionen z.B. im Bereich der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ und dem Ausbau sozialer Infrastruktur erforderlich. Die durch die Gebietsaufwertung, insbesondere die Verteuerung von Wohnraum zu befürchtende Verdrängung einkommenschwacher Bevölkerungsgruppen beschleunigt derartige Segregationsprozesse. Der Einsatz von Instrumenten zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, insbesondere von Haushalten in prekären Verhältnissen, ist vor diesem Hintergrund ein geeignetes und zulässiges Mittel, um sonst notwendig werdende städtebauliche Investitionen zu vermeiden.

## **E. Festlegungserfordernisse, Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung und Anwendungsleitlinie**

In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass ein aufeinander abgestimmtes Verhältnis von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung besteht, das durch weitere bauliche Aufwertungs- und Veränderungsmaßnahmen bedroht ist. Der Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist darauf gerichtet, eine Verschärfung der Verdrängung und eine weitere soziale Entmischung zu verhindern. Eine weitere Entmischung würde dazu führen, dass das Satzungsgebiet seinen Charakter als Wohngebiet für breite Schichten der Bevölkerung verliert und in der Folge Anpassungen der Infrastrukturausstattung des Gebiets notwendig werden.

Ziel der Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Vermeidung der Verdrängung dieser Sozialgruppen und die Erhaltung von in Ausstattung und Mietpreis angemessenem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.

Im Einzelnen die

- Vermeidung einer in der Alters-, Haushalts- und Einkommensstruktur unausgewogenen sozialen Struktur,
- Erhaltung eines in Wohnungsgrößen, Wohnstandards und der Miethöhe breit gefächerten Mietwohnungsangebots,
- Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen, die einen den zeitgemäßen Standard übersteigenden Wohnkomfort zum Ziel haben und zu einer Verdrängung führen können,
- Vermeidung einer Verdrängung, die durch das Entfallen preisgünstigen Wohnraums und die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen bewirkt werden, und derentwegen an anderer Stelle Wohnraumsatz geschaffen werden müsste,
- Vermeidung einer Verdrängung von einkommensschwachen Einwohner, durch die Berlin im Rahmen der Wohnungsvermittlung tätig werden müsste,
- Vermeidung einer Verdrängung, durch die an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Konzentration von Sozialgruppen eintreten würde, für die die Stadt durch die Bereitstellung von Infrastrukturen oder durch Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung tätig werden müsste.

Mit der Erhaltung von günstigem und für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum soll vermieden werden, dass für die verdrängten einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen an anderer Stelle im Stadtgebiet Ersatzwohnraum und die entsprechende Wohnfolgeinfrastruktur geschaffen werden muss. Ziel ist es dabei auch zu verhindern, dass durch die Verdrängung in andere, periphere Stadtgebiete, in diesen eine Konzentration von Haushalten entsteht, die sozialer Fürsorge (wie der Kinder- und Jugendhilfe, der Altenpflege und der Wohnungsfürsorge) bedürfen.

Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Verordnungsgebiet ist dadurch gefährdet, dass durch Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie durch überzogene Modernisierungen, die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Begründung von Wohneigentum weitere strukturelle Veränderungen des Mietwohnungsangebots bewirkt werden. Diese wohnungsstrukturellen Veränderun-

gen könnten zu einer weiteren sozialen Entmischung der „Mierendorff-Insel“ führen, mit negativen Folgen für die im Gebiet vorhandene soziale Infrastruktur.

## **F. Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung**

Das Gebiet „Mierendorff-Insel“ wird in dem regionalen Bezugssystem des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg in die beiden Planungsräume Tegeler Weg (04030518) und Kaiserin-Augusta-Allee (04030519) gegliedert. In der Untersuchung wurde, bei unterschiedlicher Ausprägung, für beide Teilräume ein Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck im Wohnungsbestand und eine Verdrängungsgefahr der Wohnbevölkerung durch zu erwartende Aufwertungsprozesse nachgewiesen. Die beiden Wohnquartiere in den Planungsräumen Tegeler Weg und Kaiserin-Augusta-Allee bilden einen Sozialraum mit vielfältigen funktionalen, infrastrukturellen und sozialräumlichen Verflechtungen. Die Areale ohne Wohnnutzung in den beiden Planungsräumen sind für den für den Regelungsgehalt von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ohne Belang und werden daher nicht in Satzungskulisse eingeschlossen.

Die Rechtsverordnung gilt für das in der anliegenden Karte im Maßstab 1 : 5.000 [A3] mit einer schwarzen Linie eingegrenzte Gebiet und ist wie folgt abgegrenzt:

- nördlich entlang der Olbersstraße – Gallesteig – Lambertstraße – dem Verlauf der Bahntrasse
- östlich entlang der Lise-Meitner-Straße – Olbersstraße – Keplerstraße – Brahestraße – nördliche Grundstücksgrenzen Kaiserin-Augusta-Allee 49 bis 33 - Kaiserin-Augusta-Allee – Goslarer Ufer
- südlich entlang Goslarer Platz – Nordhauser Straße – östliche Grundstücksgrenze Nordhauser Str. 7, östliche Grundstücksgrenzen Klaustaler Straße 28 bis 30 (gerade) – östliche Grundstücksgrenzen Quedlinburger Straße 4 – Quedlinburger Straße – Klaustaler Straße - nördliche Grundstücksgrenzen Quedlinburger Straße 10 bis 12 – Wernigeroder Straße - Quedlinburger Straße – Ilsenburger Straße - nördliche Grundstücksgrenze Treseburger Straße 2 - nördliche Grundstücksgrenzen Quedlinburger Straße 44 bis 48 (gerade) – Sömmeringstraße – südliche Grundstücksgrenzen Nordhauser Straße 23 bis 24 – Nordhauser Straße - Mierendorffstraße – nördliche Grundstücksgrenze Mierendorffstraße 14 – 16A (gerade) – östliche Grundstücksgrenzen Mierendorffstraße 8 bis 16A (gerade) – östliche Grundstücksgrenze Bonhoefferufer 2 – entlang Bonhoefferufer
- westlich entlang Tegeler Weg

## Entwurf

### Verordnung

#### zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet „Mierendorff-Insel“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Vom \_\_. \_\_. 2017

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2014), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2015 (GVBl. S. 283) wird verordnet:

### § 1

#### Geltungsbereich des Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“

Die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gilt für das in der anliegenden Karte (Anlage) im Maßstab 1: 5.000 [A3] mit einer schwarzen Linie eingegrenzte Gebiet „Mierendorff-Insel“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Ortsteil Charlottenburg. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche innerhalb folgender Grenzen:

nördlich	entlang der Olbersstraße – Gallesteig – Lambertstraße – dem Verlauf der Bahntrasse
östlich	entlang der Lise-Meitner-Straße – Olbersstraße – Keplerstraße – Brahestraße – nördliche Grundstücksgrenzen Kaiserin-Augusta-Allee 49 bis 33 - Kaiserin-Augusta-Allee – Goslarer Ufer
südlich	entlang Goslarer Platz – Nordhauser Straße – östliche Grundstücksgrenze Nordhauser Str. 7, östliche Grundstücksgrenzen Klaustaler Straße 28 bis 30 (gerade) – östliche Grundstücksgrenzen Quedlinburger Straße 4 – Quedlinburger Straße – Klaustaler Straße - nördliche Grundstücksgrenzen Quedlinburger Straße 10 bis 12 – Wernigeroder Straße - Quedlinburger Straße – Ilseburger Straße - nördliche Grundstücksgrenze Treseburger Straße 2 - nördliche Grundstücksgrenzen Quedlinburger Straße 44 bis 48 (gerade) – Sömmeringstraße – südliche Grundstücksgrenzen Nordhauser Straße 23 bis 24 – Nordhauser Straße - Mierendorffstraße – nördliche Grundstücksgrenze Mierendorffstraße 14 – 16A (gerade) – östliche Grundstücksgrenzen Mierendorffstraße 8 bis 16A (gerade) – östliche Grundstücksgrenze Bonhoefferufer 2 – entlang Bonhoefferufer
westlich	entlang Tegeler Weg

Die Innenkante der schwarzen Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung.

## § 2

### Gegenstand der Verordnung für das Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Sie ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient, sowie wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen und anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient.

## § 3

### Zuständigkeit

Die Durchführung der Verordnung obliegt dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin.

## § 4

### Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereiches des Erhaltungsgebiets „Mierendorff-Insel“ gemäß § 1 dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 dieser Verordnung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Absatz 2 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

## § 5

### Ausnahmen

§ 2 dieser Verordnung ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen, und nicht auf die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2 dieser Verordnung, hat er dies dem Bezirksamt anzuzeigen.

## § 6

### 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 Nummern 1 des BauGB bezeichnet sind,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im AG BauGB enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 BauGB und gemäß § 32 Absatz 2 AG BauGB unbeachtlich.

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

§ 7

Inkrafttreten

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

Berlin, den

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

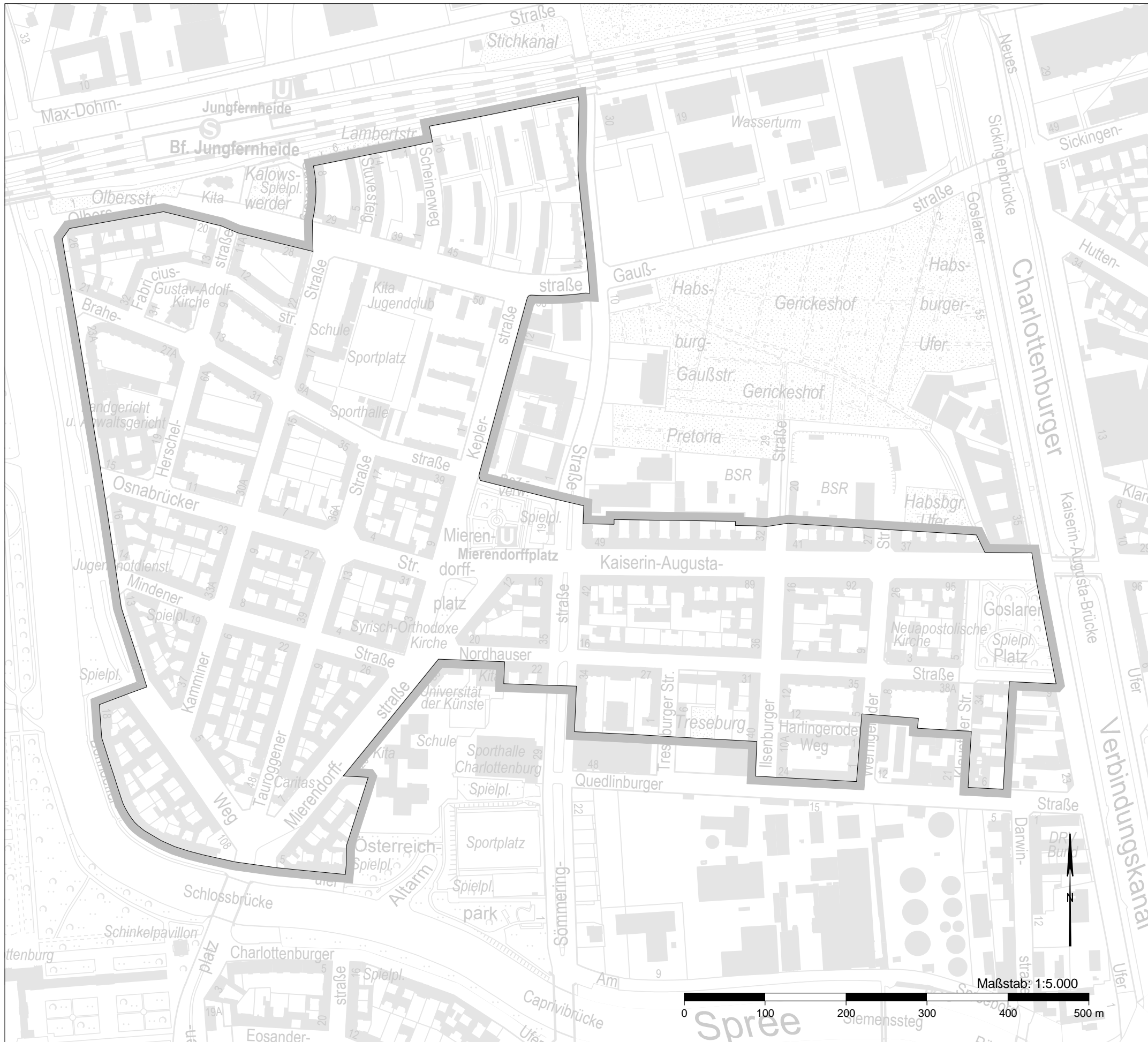
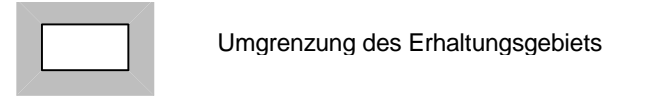
Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Anlage: Karte mit Geltungsbereich

# Gebiet "Mierendorff-Insel" Soziale Erhaltungsverordnung

nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB



Kartengrundlage:  
Bezirkkarte 1:10000

Stand: 2016

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
FB Stadtplanung

Hohenzollerndamm 174-177  
10707 Berlin

**Drucksachen**  
der Bezirksverordnetenversammlung  
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
5. Wahlperiode

**Ursprung:** Dringliche Vorlage zur  
Beschlussfassung  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und  
Umwelt

TOP-Nr.:

**Dringliche Vorlage zur Beschlussfassung**

**DS-Nr: 0397/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
	BVV

**Soziale Erhaltungsverordnung "Mierendorff-Insel" gemäß § 172 Abs. 1  
Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin bittet,

**die Erhaltungsverordnung** (Anlage 3) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für den das Gebiet "Mierendorff-Insel" im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg, einschließlich der **Begründung** (Anlage 1) und der **Karte zur Gebietsabgrenzung** (Anlage 2) zu beschließen.

Umwandlungsverordnung

Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet "Mierendorff-Insel" wird der Geltungsbereich dieser Verordnung auch unter die Umwandlungsverordnung (Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum im Erhaltungsgebieten nach §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) vom 3. März 2015 (verkündet im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 13.März 2015) fallen. Diese Umwandlungsverordnung tritt nach 5 Jahren wieder außer Kraft.

Carsten Engelmann  
Stellvertretender Bezirksbürgermeister

Oliver Schruoffeneger  
Bezirksstadtrat



## Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung  
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
5. Wahlperiode

**Ursprung:** Dringliche Vorlage zur  
Beschlussfassung  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und  
Umwelt

TOP-Nr.:

## Beschluss

DS-Nr: 0397/5

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
12.10.2017	BVV	BVV-013/5 überwiesen
01.11.2017	Stad	Stad-019/5 ohne Änderungen im Ausschuss beschlossen
16.11.2017	BVV	BVV-014/5 ohne Änderungen in der BVV beschlossen

## Soziale Erhaltungsverordnung "Mierendorff-Insel" gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die BVV beschließt:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin bittet,

**die Erhaltungsverordnung** (Anlage 3) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für den das Gebiet "Mierendorff-Insel" im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg, einschließlich der **Begründung** (Anlage 1) und der **Karte zur Gebietsabgrenzung** (Anlage 2) zu beschließen.

### Umwandlungsverordnung

Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet "Mierendorff-Insel" wird der Geltungsbereich dieser Verordnung auch unter die Umwandlungsverordnung (Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum im Erhaltungsgebieten nach §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) vom 3. März 2015 (verkündet im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 13.März 2015) fallen. Diese Umwandlungsverordnung tritt nach 5 Jahren wieder außer Kraft.

Annegret Hansen  
Bezirkverordnetenvorsteherin