

Drucksache

der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick von Berlin

VIII. Wahlperiode

Ausfertigung: 3

Ursprung: Vorlage zur Beschlussfassung, BA

Drs.Nr.: VIII/0116

Beschluss

Nr.: 0080/06/17

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Beratungsstand</i>	<i>Abstimmung</i>
29.03.2017	StaB	StaB/VIII/004	erledigt	
30.03.2017	BVV	BVV/VIII/006	ohne Änderungen in der BVV beschlossen (Beratungsfolge beendet)	M / 13 / 5

Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet "Oberschöneeweide" im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin

Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick von Berlin beschließt die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs („Soziale Erhaltungsverordnung“) für das Gebiet „Oberschöneeweide“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin; einschließlich der baulichen Prüfkriterien und des Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohn- oder Teileigentum gemäß § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) sowie § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692) als Rechtsverordnung.

Nach Inkrafttreten der Verordnung ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung zu machen.

Peter G r o o s
Bezirksverordnetenvorsteher

Berlin, den 30.03.2017

Drucksache

der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick von Berlin

VIII. Wahlperiode

Ursprung: Vorlage zur Beschlussfassung, BA

TOP: 006 / 11.2

Vorlage zur Beschlussfassung

Drs.Nr.: VIII/0116

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Beratungsstand</i>
30.03.2017	BVV	BVV/VIII/006	

Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet "Oberschöne-weide" im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin

Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick von Berlin möge beschließen:

Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick von Berlin beschließt die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs („Soziale Erhaltungsverordnung“) für das Gebiet „Oberschöne-weide“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin; einschließlich der baulichen Prüfkriterien und des Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohn- oder Teileigentum gemäß § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) sowie § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692) als Rechtsverordnung.

Nach Inkrafttreten der Verordnung ist der Bezirksverordnetenversammlung eine Mitteilung zu machen.

Berlin, den 14.03.2017

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igel
Bezirksbürgermeister

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat für
Bauen, Stadtentwicklung
und öffentliche Ordnung

BA-Beschluss
bestätigt am

14.03.17/stru.
9
..... Ex.

**Bezirksamtsvorlage Nr. 51/2017
zur Beschlussfassung
in der Sitzung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick am 14.03.2017**

1. Gegenstand der Vorlage:

Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet „Oberschöneweide“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin

2. Berichterstatter:

Herr Bezirksstadtrat Hölmer

3. Zur Beratung hinzuzuziehende Personen:

keine

4. Beschlussentwurf:

- I. Das Bezirksamt beschließt die „Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet „Oberschöneweide“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin“ (siehe Textteil in Anlage 1); einschließlich der baulichen Prüfkriterien und des Genehmigungsverhalts für die Begründung von Wohn- oder Teileigentum.
- II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, beauftragt.
- III. Es sind keine Gründe bekannt, die gegen die Veröffentlichung der Beschlusstexte sprechen. Eine Veröffentlichung kann erfolgen, wenn kein Widerspruch bis zum Ablauf der Sitzung des Bezirksamtes erfolgt, in der die Vorlage beschlossen wird.
- IV. Das Bezirksamt legt diesen Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vor.

5. Begründung:

Der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Oberschöneweide basiert auf den Ergebnissen der städtebaulichen Untersuchung des Büros LPG Landesweite Planungsgesellschaft vom Februar 2017. Die Begründung der Rechtsverordnung und das Gutachten sind Gegenstand und Grundlage dieses Beschlusses.
Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat dem Erlass der Erhaltungsverordnung mit Schreiben vom 08.02.2017 zugestimmt.

6. Rechtsgrundlagen:

Für die Zuständigkeit:

§ 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) sowie § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692)

Materielle Rechtsgrundlage:

§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

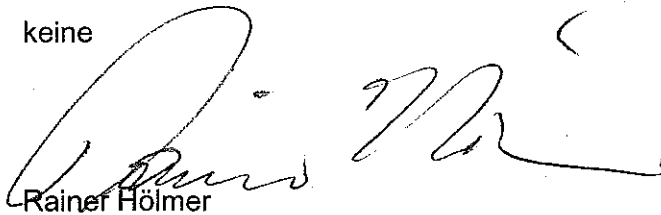
7. Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen:

In Gebieten mit sozialen Erhaltungsverordnungen kommt die Umwandlungsverordnung vom 13.03.2015 zur Anwendung (GVBl. 2015, S.43). Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt stellt im Zusammenhang mit dem Beschluss der Umwandlungsverordnung für Berlin am 03.03.2015 pro Bezirk eine Stelle im Stadtentwicklungsamt bereit (1 VZÄ, befristet, E10 mit Finanzierung).

Diese Stelle konnte zum 01.03.2017 besetzt werden.

8. Mitzeichnungen:

keine



Rainer Hölmer

Anlagen

Anlage 1: Text und Begründung der Rechtsverordnung mit Prüfkriterien

Anlage 2: Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Oberschöneweide des Büros LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH vom Februar 2017

Anlage 3: Drucksache BVV

Begründung

A. Text der Rechtsverordnung

(so zu veröffentlichen nach Erlass)

Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet „Oberschöneeweide“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin

vom .2017

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (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 „Oberschöneeweide“

Die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gilt für das in der anliegenden Karte mit einer Linie eingegrenzte Gebiet „Oberschöneeweide“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung. Die Innenkante der schwarzen Linie bildet die Gebietsgrenze und umfasst folgende Grundstücke:

Siemensstraße 1-31 | Tabbertstraße 1-5, 29-38 | Nalepastraße 210-226 (nur gerade Hausnummern), 225, 227 | Mentelinstraße 15-21 (nur ungerade Hausnummern) | Helmholtzstraße 1-27 | Wattstraße 1-29A, 77-81 | Fritz-Kirsch-Zeile 3-35 | Deulstraße 1-30A | Edisonstraße 9-15, 19-29, 37-62 | Wilhelminenhofstraße 1-65; 79-82C | Lauffener Straße 1-5A | Reinbeckstraße 1-8 | Roedernstraße 21-30 | Zeppelinstraße 2-12 (nur gerade Hausnummern) | Griechische Allee 1-7 (nur ungerade Hausnummern) | Schillerpromenade 6, 7, 7A | Firlstraße 27, 29-39 | Klarastraße 1-13 | Marienstraße 1-19 | Mathildenstraße 1-12 | Plönzeile 2-16 (nur gerade Hausnummern), 17-44 | Rathenastraße 1-23A, 26-40 (nur gerade Hausnummern) | Keplerstraße 1-6, 8 | Slabystraße 1-3; 22-25.

§ 2

Gegenstand der Verordnung für das Erhaltungsgebiet „Oberschöneeweide“

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 des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Die Genehmigung ist auch zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient.

§ 3 Zuständigkeit

Die Durchführung der Verordnung obliegt dem Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereichs des Erhaltungsgebiets „Oberschöneweide“ 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 auf die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick 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 bis 3 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 AGBauGB enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Treptow-Köpenick 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 AGBauGB unbeachtlich.

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

§ 7 Inkrafttreten

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

Berlin, den .2017

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Oliver Igel
Bezirksbürgermeister

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat für Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung

C. Begründung

1. Allgemeines

Mit Hilfe der Verordnung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die weitere Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.

Die städtebaulichen Ziele sind

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

Grundlage für die Gebietsabgrenzung bildet das im Jahr 2017 im Auftrag des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von der LPG Landesweiten Planungsgesellschaft mbH erstellte Gutachten zu der möglichen Erhaltungsgebietskulisse gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin.

Im Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB – bestehendes Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefahr – im zukünftigen Erhaltungsgebiet „Oberschöneweide“ vorliegen.

2. Ausgangslage

Das zukünftige Erhaltungsgebiet „Oberschöneweide“ ist durch einen überwiegend gründerzeitlichen Wohnungsbestand charakterisiert. Wesentliche Teile des Erhaltungsgebietes waren im Zeitraum der Jahre 1995 bis 2010 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und zwischen den Jahren 2000 und 2008 Quartiersmanagementgebiet. Das Gebiet erhielt im Rahmen beider Verfahren eine besondere städtebauliche Förderung. Außerdem ist ein großer Teil des sozialen Erhaltungsgebietes bereits als städtebauliches Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 festgesetzt.

Im zukünftigen Erhaltungsgebiet „Oberschöneweide“ bestehen umfangreiche energetische Modernisierungspotenziale. Nur rund 20,0 % der Gebäude sind bereits mit einer Wärmedämmung an der Fassade ausgestattet und rund ein Fünftel der Gebäude verfügen noch über alte Fenster. Auch weitere energetische Ausstattungsmerkmale wie moderne, energiesparende Heizungsanlagen, gedämmte Dächer oder Kellerdecken sind keine prägenden Ausstattungsmerkmale. Für Sondermerkmale wie den Einbau einer Fußbodenheizung, eines Gäste-WCs oder den Anbau von Zweitbalkonen oder Aufzügen besteht ferner ein großes Potenzial, sofern bauordnungsrechtlich zulässig. Zusätzliche Ausstattungsmerkmale können sich stark wohnwerterhöhend auswirken. Ein nachholendes Sanierungspotenziale zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel 2015 besteht für rund 3,0 % der Gebäude, da diese noch nicht mit Sammelheizungen ausgestattet sind. Die Erfolge des Sa-

nierungsverfahrens lassen sich daran ablesen. Der Gebäudebestand befindet sich überwiegend im Eigentum privater Eigentümer, dies umfasst sowohl private Einzeleigentümer, als auch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen. Im privaten Altbau besteht für 60,0 % der Mietwohnungen ein Potenzial zur Umwandlung in Eigentumswohnungen. Im Zuge einer Umwandlung sind Modernisierungsmaßnahmen und Auswirkungen auf die angestammte Mieterschaft zu erwarten. Ein großes Potenzial besteht zudem für den Ausbau von Dachgeschossen.

Die festgestellten Aufwertungspotenziale wurden und werden im Untersuchungsgebiet bereits genutzt, so sind Balkonanbauten und Dachgeschossausbauten häufig beantragte und in Durchführung befindliche Maßnahmen. Außerdem nehmen energetische Modernisierungen in den vergangenen Jahren deutlich zu. Die Entwicklung der Bauanträge zeigt über die Jahre 2010 bis 2016 eine konstante Entwicklung. Das Angebotsmietniveau ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen, liegt aber noch unterhalb des Berliner Vergleichswertes und bedient daher noch unterschiedliche Nachfragegruppen. Das obere Mietpreissegment differenziert sich stärker aus. Parallel dazu ist eine zunehmende Dynamik bei Wohnungsumwandlungen zu erkennen, so wurden seit dem Jahr 2012 für jährlich mindestens 100 Wohneinheiten Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Der Wohnstandort bietet aufgrund der guten Verkehrsanbindung, der Wasserlage und der Nähe zu Grün- und Freizeiteinrichtungen sowie der Hochschule für Technik und Wirtschaft viele herausragende Standortfaktoren. Entwicklungsimpulse können von Neubaupotenzialen und studentischem Wohnen ausgehen.

Gemäß der Bevölkerungsprognose Berlin 2015 bis 2030 wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Prognoseraum Treptow-Köpenick 2 bis zum Jahr 2020 um rund 7.000 Personen steigen. Insbesondere durch den Anstieg der Kinder und Jugendlichen entstehen neue Bedarfe im Bereich der Kindertageseinrichtungen, Schulen sowie weiterer sozialer Infrastruktur. Perspektivisch erwachsen auch durch den Anstieg der älteren Bevölkerungsgruppen Bedarfe an barrierefreies Wohnen und ein barrierearmes Wohnumfeld. Gegenwärtig ist die Versorgung mit Plätzen in der Kindertagesbetreuung angespannt, da bei prognostisch steigendem Bedarf keine Kapazitäten zur Verfügung stehen. Insbesondere die Versorgung der Kinder in Kindertagesstätten und Schulen nimmt wichtige kompensatorische Funktion für Kinder aus benachteiligten Verhältnissen ein und ermöglicht es zugleich, Familie und Beruf zu vereinbaren. In der Bezirksregion ist ein erhöhter Anteil an Kindern und Jugendlichen festzustellen, der auf Transferleistungen angewiesen ist oder von der Zuzahlung zu Lernmitteln befreit ist. Zudem wird ein hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen festgestellt, der Sprachdefizite bei der Einschulung aufweisen. Daraus erwachsen besondere Bedarfe an die Regelangebote und an ergänzende Leistungen, denen durch unterstützende Angebote durch andere Einrichtungen, Träger und Netzwerke vor Ort begegnet wird. Die bereitgestellte soziale Infrastruktur orientiert sich dabei an den bestehenden und zukünftigen Bedarfen, die sich aus der gegenwärtigen Zusammensetzung der Bevölkerung ableiten. In der durchgeführten Haushaltsbefragung zeigt sich, dass rund ein Drittel der Haushalte spezifische Infrastruktureinrichtungen wie Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen oder Angebote für Kinder oder Familien regelmäßig nutzt.

Die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit öffentlichen Spielplätzen liegt in den beiden Planungsräumen Oberschöneweide Ost und Oberschöneweide West bei 0,3 qm/Einwohner bzw. bei 0,7 qm/Einwohner. Damit wird der Richtwert von 1,0 qm/Einwohner in beiden Teilgebieten unterschritten. Bei der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen wird im Planungsraum Oberschöneweide Ost ein Versorgungsgrad von 48,9 qm/Einwohner und im Planungsraum Oberschöneweide West mit 47,5 qm/Einwohner erreicht. Der Richtwert von 6,0 qm/Einwohner wird damit deutlich übertroffen, da die Wuhlheide in beiden Planungsräumen liegt. Die öffentlichen Grün- und Spielflächen werden stark durch die Haushalte genutzt und positiv bewertet.

3. Derzeitige und erwartete städtebauliche Entwicklung

In der Zukunft ist entsprechend den gutachterlichen Feststellungen ohne die geplante Erhaltungsverordnung eine Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestandes zu befürchten. Die sich aus dem bestehenden Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ohne deren Erlass wesentliche Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu verursachen. In den letzten Jahren wurden im zukünftigen Erhaltungsgebiet „Oberschöneweide“ bereits erste Veränderungen der Bevölkerungsstruktur festgestellt. Die Ursachen hierfür lagen unter anderem

- im Zuzug einkommensstarker Haushalten (30 % der seit dem Jahr 2007 zugezogenen Haushalte verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von über 3.000 €),
- in einer kontinuierlichen prozentualen Zunahme sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und einer Rückgang von Arbeitslosen und Empfängern von Transferleistungen seit dem Jahr 2010,
- in einem Rückgang des Zuzugs von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.000 Euro seit dem Jahr 2007,
- in den eingetretenen Veränderungen der demografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Anstieg der Altersgruppe der Kinder bis sechs Jahren und der 27- bis 44-Jährigen sowie
- in Veränderungen der Haushaltsstrukturen, die sich in einem Anstieg der Paare ohne Kinder und Wohngemeinschaften und einer Abnahme an alleinlebenden Personen seit dem Zuzugsjahr 2007 feststellen lassen.

Die Aufwertungsspielräume im zukünftigen Erhaltungsgebiet „Oberschöneweide“ ergeben sich insbesondere hinsichtlich aller energieeinsparender Merkmale, der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie dem Einbau eines Gäste-WCs, dem Anbau von Zweitbalkonen oder Aufzügen, Grundrissänderungen und dem Ausbau von Dachgeschossen. Darüber hinaus zeigt sich eine hohe und ansteigende Dynamik im Bezug auf die Umwandlung von

Miet- in Eigentumswohnungen, die bauliche Veränderungen an Gebäuden nach sich ziehen und damit Auswirkungen auf die Mieterschaft haben können.

Wesentliche Teile des zukünftigen sozialen Erhaltungsgebietes „Oberschöneweide“ waren förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und Quartiersmanagementgebiet. Durch diese besondere Förderung im Rahmen der Städtebauförderung wurde der Wohnungsbestand sozial behutsam saniert, die soziale Infrastruktur im Gebiet bedarfsgerecht und bewohnerorientiert angepasst, Beteiligungs- und Netzwerkstrukturen sowie zielgruppenspezifische Angebote aufgebaut, die sich an den Bedarfen der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung orientierten. Zur Sicherung der Sanierungserfolge und der öffentliche getätigten Investitionen ist daher der Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung begründet. Durch die Nutzung der bestehenden Aufwertungs- und Umwandlungspotenziale sind verschiedene Bevölkerungsgruppen von einer Verdrängung bedroht. Dies sind vor allem:

- **Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung:** Ein Viertel der Haushalte verfügt über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro. Die Warmmietbelastung liegt bei diesen Haushalten zwischen 40,0 und über 60,0 %. Bauliche Veränderungen an Gebäude oder Wohnung, die sich wohnwerterhöhend auswirken, können diese Haushalte selten finanziell tragen. Aufgrund der ansteigenden Mietentwicklung im Quartier ist ein Umzug innerhalb des Gebiets zu gleichen Bedingungen kaum möglich. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen weisen zum Teil bereits eine erhöhte Warmmietbelastung auf.
- **Haushalte mit Kindern.** Haushalte mit Kindern sind in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt. Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können für sie in besonderem Maße zu sozialen Härten führen, wenn keine Kompensation der zusätzlichen Mietbelastung stattfinden kann. Daher besteht für Haushalte mit Kindern – insbesondere Alleinerziehende – ein spezielles Schutzerfordernis, denn sie sind durch Aufwertungsmaßnahmen besonders verdrängungsbedroht.

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

Der Erlass der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- **Veränderte Wohnraumnachfrage:** Aufgrund des gegenwärtigen Mietpreisniveaus und des Miet- und Wohnungsangebotes ist es für verschiedene Haushaltsgruppen möglich, in das Quartier zu ziehen. Die positive Bevölkerungsentwicklung belegt den Zuzug und die Wahrnehmung des Quartiers als Wohnstandort. Mit einer sozialen Erhaltungsverordnung kann die Entwicklung des Wohnstandortes im Wohnungsbestand

begleitet werden, indem die Angebotsvielfalt durch den Erhalt des Wohnungsschlüssels und die weitere Mietpreisentwicklung durch die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen abgedämpft werden. Damit kann auch dem im Bezirksregionenprofil formulierten Ziel „bezahlbaren Wohnraum erhalten und damit den Verbleib und den Zuzug einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen sichern“ entsprochen werden.

- **Sicherung öffentlicher Investitionen:** Im Rahmen des Sanierungs- und Quartiersmanagementverfahrens wurden öffentliche Mittel der Städtebauförderung in die Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestands, den öffentlichen Raum und die soziale Infrastruktur sowie in Netzwerk- und Beteiligungsstrukturen bereitgestellt, die bedarfsgerecht und nachfrageorientiert mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, lokalen Akteuren und privaten sowie öffentlichen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern eingesetzt wurden. Insbesondere durch das Sozialplanverfahren und eine Mieterberatung wurde im Sanierungsverfahren das Ziel verfolgt, dass möglichst aller Mieterinnen und Mieter auch nach der Instandsetzung in ihren Wohnungen verbleiben können und nicht aufgrund zu hoher Mieten wegziehen müssen. Eine zweite Modernisierungswelle oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann die verfolgten Sanierungsziele gefährden und konterkarieren.
- **Abfedern von Aufwertungsprozessen im Rahmen von Entwicklungsimpulsen durch Neubau und externe Faktoren:** Durch die Lagegunst an der Spree, bestehenden Flächen- und Umnutzungspotenzialen, Maßnahmen zur Verkehrsentlastung und der Neuordnung bzw. Umgestaltung des öffentlichen Raums, hat sich die Attraktivität des Wohnortes erhöht und wird weiter steigen. Ausstrahleffekte die von Wohnungsneubauprojekten beiderseits der Spree sowie der Entwicklung des Südostraums im Allgemeinen ausgehen, können mit dem sozialen Erhaltungsrecht abgedämpft werden, indem Modernisierungen sozial behutsam umgesetzt bzw. auf die Mindestanforderungen begrenzt und Wohnungsumwandlungen erschwert werden. Parallel zur Entwicklung hochpreisiger Wohnangebote im Eigentumssegment und der Schaffung zusätzlicher Wohnangebote für Studierende ist die behutsame Weiterentwicklung des privaten Bestandswohnungsmarktes besonders bedeutsam, um frühzeitig Verdrängungstendenzen entgegenzuwirken. Positiv ist in dieser Hinsicht der teilerheblich hohe Anteil an kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen anzuführen.
- **Erhalt und Stärkung einer nachfragegerechten sozialen Infrastruktur:** Die Analyse der Sozialstruktur und Infrastruktur hat gezeigt, dass sich ein bedarfsgerechtes Netz an Regelangeboten sowie unterstützenden und auch präventiv wirkenden Netzwerken und Projekten im Wohngebiet herausgebildet hat. Dieses ist weiter zu stärken und aufrechtzuerhalten und wird als konkretes Ziel im Bezirksregionenprofil benannt. Um das Wirkungsgefüge zwischen Angebot und Nutzer bzw. Nutzerin aufrechtzuerhalten, ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung begründet. Die erhöhten Kennwerte der Daten zum Erwerbsleben, die hohe Warmmietbelastung für bestimmte Einkommensgruppen und die Mietentwicklung im Quartier zeigen, dass der lokale Wohnungsmarkt insbesondere für Haushalte mit wenig Einkommen, Familien

mit Kindern sowie Alleinerziehenden immer unzugänglicher wird, so dass es zu Um- und Fortzügen kommen kann. Die Inanspruchnahme der sozialen Infrastrukturangebote und besonderen Leistungen durch bedürftige Haushalte kann dadurch nicht mehr sichergestellt werden. Außerdem können dadurch zusätzliche Bedarfe in anderen Orts- oder Stadtteilen entstehen.

Bei Nichterlass der Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten ist eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung zu befürchten.

Da für die betroffene Wohnbevölkerung anderweitig kaum adäquater Wohnraum zur Verfügung steht und auch das Land Berlin diesen Wohnraum nicht kurzfristig wird schaffen können, ist der Erhalt des bestehenden Wohnungsbestandes zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich der Rechtsverordnung erforderlich.

D. Prüfkriterien

Auf der Grundlage des Gutachtens der Landesweiten Planungsgesellschaft mbH vom Februar 2017 werden ab Veröffentlichung der Rechtsverordnung Bauvorhaben im Geltungsbe-
reich der Erhaltungsverordnung unter folgenden Maßgaben geprüft:

I. Unzulässige bauliche Änderungen und Maßnahmen

Für folgende bauliche Änderungen und Maßnahmen wird erhaltungsrechtlich **keine** Geneh-
migung erteilt:

- Einbau bzw. Anbau von besonders kostenaufwändigen Aufzügen bzw. Fassadenglei-
tern. Die Versagung eines Aufzugesanbaus kommt in Betracht, wenn er besonders kos-
tenaufwändig ist oder aufgrund der Vorbildwirkung geeignet ist, Entwicklungen in
Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr
für die vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht.
- Einbau eines zweiten Bades/Dusche oder WC. Ausgenommen hiervon sind Wohnun-
gen mit vier oder mehr Wohnräumen, wenn die Zahl der Wohnräume dadurch nicht
verringert wird.
- Entfernung nicht-tragender Wände sowie Grundrissänderungen zur Schaffung beson-
ders großzügiger Wohnungsgrundrisse, d. h. wenn durch Aufgabe eines Aufenthalts-
raumes Wohnräume mit über 25 qm entstehen.
- Wohnungsteilungen sowie Wohnungszusammenlegungen und zwar auch bei Zu-
sammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (z. B.
Dachgeschoss-Maisonetteeinheit)
- Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder
anlagentechnischen Mindestanforderungen der EnEV an bestehende Gebäude und
Anlagen in der bei Antragstellung geltenden Fassung der EnEV hinausgehen
- Schaffung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten, wenn die Wohnung
bereits einen Balkon oder eine Terrasse aufweist
- Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen
- Schaffung besonders hochwertiger Wohnungsausstattung, zum Beispiel:
 - Einbau einer Fußbodenheizung
 - Gegensprechanlage mit Videobildübertragung,
 - Einbau eines Innenkamins
 - Panoramafenster

II. Ergänzende Regelungsbereiche

- Mit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebietes treten für das Gebiet die Rege-
lungen der auf Landesebene beschlossenen Umwandlungsverordnung (UmwandV)
vom 13.03.2015 (GVBl. 2015, S.43) in Kraft. Damit wird ein Genehmigungsvorbehalt
für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum eingeführt. Sofern die
Ausnahmeregelungen nicht erfüllt werden, ist die Umwandlung von Miet- in Eigen-
tumswohnungen zu versagen.
- Der Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten sowie die Nutzungs-
änderung von Wohnraum (z. B. zur Berufsausübung, Ferienwohnung) werden über
die auf Landesebene beschlossene Zweckentfremdungsverbots-Verordnung
(ZwVbVO) geregelt. Erhaltungsrechtliche Genehmigungskriterien für den Abriss oder
die Nutzungsänderung von Wohnraum werden nur dann erlassen, wenn dies durch
die Änderung oder die Aufhebung der ZwVbVO erforderlich wird.

- Die Erhaltungsziele der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB treten hinter die Erhaltungsziele der städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB zurück, sofern sich die Regelungsbereiche überschneiden.