

## Vorlage zur Beschlussfassung

Bezirksamt

Ursprung:  
Vorlage zur Beschlussfassung, Bezirksamt

Beratungsfolge:  
18.10.2017 BVV

BVV/010/VIII

**Betreff: Beschluss über eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1  
Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet  
"Komponistenviertel" im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Weißensee**

Die BVV möge beschließen:

Siehe Anlage

Berlin, den 10.10.2017

Einreicher: Bezirksamt

### Abstimmungsergebnis:

\_\_\_\_\_ beschlossen  
\_\_\_\_\_ beschlossen mit Änderung  
\_\_\_\_\_ abgelehnt  
\_\_\_\_\_ zurückgezogen

### Abstimmungsverhalten:

\_\_\_\_\_ einstimmig  
\_\_\_\_\_ mehrheitlich  
\_\_\_\_\_ Ja-Stimmen  
\_\_\_\_\_ Gegenstimmen  
\_\_\_\_\_ Enthaltungen

federführend

\_\_\_\_\_ überwiesen in den Ausschuss für  
\_\_\_\_\_ mitberatend in den Ausschuss für  
\_\_\_\_\_ sowie in den Ausschuss für

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Begründung:**

Bezirksamt Pankow von Berlin

.2017

An die  
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

**Vorlage zur Beschlussfassung  
für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 12 BezVG**

**1. Gegenstand der Vorlage**

Beschluss über eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Komponistenviertel“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Weißensee.

**2. Beschlussentwurf**

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

I.

Für den Bereich „Komponistenviertel“ wird eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Die Rechtsverordnung gilt für das in der anliegenden Karte im Maßstab 1:5000 mit einer durchbrochenen Linie eingegrenzte Gebiet. Es wird begrenzt durch die Berliner Allee, Indira-Gandhi-Straße, Gounodstraße, nordwestliche Begrenzung des St. Hedwig-Friedhofs, Herbert-Baum-Straße, Puccinistraße und die Gürtelstraße.

Die Innenkante der durchbrochenen Linie bildet die Gebietsgrenze (Anlage 1).

II.

Der Entwurf der Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Komponistenviertel“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Pankow wird beschlossen (Anlage 2).

### **3. Begründung**

#### **A. Allgemeines**

Das Gebiet, bestehend aus 16 Blöcken und zwei Blockteilflächen mit ca. 4.160 WE soll gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als neues Erhaltungsgebiet „Komponistenviertel“ festgesetzt werden.

Mit Hilfe der Verordnung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die weitere Verdrängung der bereits 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.

Grundlage für die Gebietsabgrenzung bildet das 2017 im Auftrag des Bezirksamtes Pankow von der Arbeitsgemeinschaft S.T.E.R.N. GmbH und argus gmbh erstellte Gutachten zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin.

In dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB – bestehendes Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefahr - im Untersuchungsgebiet „Komponistenviertel“ vorliegen.

#### **B. Ausgangslage**

Das Komponistenviertel stellt bzgl. seiner Bau- und Nutzungsstruktur ein weitgehend homogenes Wohnquartier dar. Es steht exemplarisch für ein typisches gründerzeitliches „Vorstadt“-Gebiet, das zwar auch heute noch von dieser Funktion geprägt wird, jedoch deutlich weniger dicht bebaut ist, als innerstädtische Gründerzeitquartiere. Die Berliner Allee im Nordwesten besitzt neben der gesamtstädtischen Bedeutung als Ausfallstraße auch heute noch die Funktion als Geschäftsstraße. Mittelpunkt des Gebiets ist jedoch der Antonplatz, an dem die wichtigsten Verbindungsstraßen des Stadtraumes aufeinander treffen. Verkaufsgewerbe befindet sich zudem, ohne räumliche Konzentration, in vielen Erdgeschossbereichen der gründerzeitlichen Bebauung.

Mit seiner Lage unweit von hochattraktiven Gebieten des Ortsteils Prenzlauer Berg sowie vom Park am Weißen See als Erholungsfläche, stellt das Komponistenviertel ein lagegünstiges, überwiegend ruhiges und vor allem im Norden durch den ÖPNV (Tram und Bus) gut erschlossenes Wohngebiet dar.

Die bauliche Struktur des Komponistenviertels ist auch heute noch von gründerzeitlicher Blockrandbebauung geprägt (insgesamt ca. 36 % des Wohnungsbestands), jedoch stärker durchsetzt von Ergänzungsbauten nachfolgender Bauepochen als Gründerzeitquartiere in Prenzlauer Berg. So stammt etwa 31 % des Wohnungs-

bestands im Gebiet aus den 1920er und 30er Jahren, wozu insbesondere die größere sog. „Charlotte-Siedlung“ aus den 1920er Jahren im südöstlichen Randbereich des Gebiets zählt. Ca. 23 % des Wohnungsbestands wurde nach der Wende erstellt. Neben vereinzelt über das gesamte Gebiet verteilten Ergänzungs-bauten betrifft dies vor allem größere zusammenhängende Neubaustrukturen im Westen des Gebiets.

Ca. 12 % der Wohnungen des Gebiets befinden sich im Eigentum städtischer Wohnungsbaugesellschaften, ca. 11 % gehören Wohnungsbaugenossenschaften und ca. 50 % sind Besitz privater Einzeleigentümer. Ca. 27 % des Bestandes wurde bereits in Einzeleigentum umgewandelt, wovon ca. die Hälfte von den Wohnungseigentümern selbst genutzt wird.

Der Bestand weist einen gemischten, ausgeglichenen Wohnungsspiegel mit einem, im Vergleich zu reinen Altbauquartieren etwas erhöhten Anteil an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen auf (42 %). Ca. 18 % des Wohnungsbestandes kann mit 4- und mehr Zimmern als „familiengerecht“ bezeichnet werden.

Aufgrund der öffentlich geförderten und freifinanziert durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen während der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet weisen die Wohnungen des Komponistenviertel einen guten Standard auf. So verfügen alle Wohnungen mit einer Sanitärzelle und Sammelheizung über einen Vollstandard. Eine im Sinne des Berliner Mietspiegels 2016 „einfache“ Bad/WC Ausstattung (wohnwertmindernde Merkmale) weisen 8,1 % der Wohnungen auf und ca. 19 % haben noch eine dezentrale Warmwasserbereitung. In ca. 15 % der Wohnungen erfolgt die Beheizung noch durch Kohlefeuerstellen oder Gaseinzelöfen. Etwa 32 % der Wohnungen liegt in Gebäuden mit Fassadendämmung. An eine moderne Photovoltaik oder Solaranlage sind lediglich 2 % der Wohnungen angeschlossen.

Von den befragten Mietern beklagen, mit Schwerpunkt im gründerzeitlichen Altbau, ca. 14 % gravierende Wohnungsmängel.

Die Haushalte des Gebiets sind mit einem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von 38 m<sup>2</sup> pro Person und nur einem geringen Anteil an überbelegten Wohnungen (ca. 7 %) unter quantitativen Aspekten sehr gut mit Wohnraum versorgt.

Das Niveau der Netto-Kaltnieten im Gebiet (Stichtag 31.10.2016) beträgt im Median 5,83 €/m<sup>2</sup>, wobei die Miethöhe nach Ausstattungs-, Baualter- und Wohnflächenklassen stark variiert.

Auch schwankt das Nettokaltmietniveau stark nach Art des Eigentümers der Wohnungen. Mit 4,87 €/m<sup>2</sup> im Median werden die Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften am preiswertesten vermietet; demgegenüber verlangen private Hauseigentümer oder private Wohnungsunternehmen im Median eine Bestandsmiete von 6,02 €/m<sup>2</sup> und die vermieteten Eigentumswohnungen kosten 7,07 €/m<sup>2</sup>. Ein Vergleich der Bestandsmieten im Gebiet mit den entsprechenden

Werten des Berliner Mietspiegels 2015 zeigt, dass das Mietengefüge im Komponistenviertel insgesamt in etwa auf dem ortsüblichen Niveau liegt. Drei Fünftel der Mieten des Gebiets liegen unter (Spanne -1 bis -17 %) und zwei Fünftel über

(Spanne +2 bis+ 23 %) den entsprechenden ortüblichen Vergleichsmieten.

Zwischen 1994 und 2010 war das Komponistenviertel als Städtebauliches Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt und Fördergebiet der Städtebauförderung des Landes Berlin. In diesem Zeitraum wurden über 2.200 Wohnungen saniert und mehr als 1.000 Wohnungen neu gebaut. Darüber hinaus wurden der öffentliche Raum aufgewertet und erhebliche Investitionen in die soziale Infrastruktur getätigt.

Hierzu gehören umfassende Erneuerungen der Kitas in der Charlottenburger Straße 7, in der Lindenallee 48 und in der Gounodstraße 78 sowie der Picasso-Grundschule inklusive Sanierung der Freiflächen. In der Smetanastraße 31 wurde zudem eine Sporthalle für diese Grundschule neugebaut und in der Meyerbeerstraße 43 eine Halle umfassend saniert. Drei neu geschaffene Einrichtungen decken den Bedarf an Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen ab. Zudem wurde eine Stadteilbibliothek in der Bizetstraße 41 errichtet. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Sanierungsverfahrens fünf neue Spielplätze und drei öffentliche Grünanlagen saniert bzw. neu angelegt sowie zahlreiche private Freiflächen entsiegelt und begrünt.

Folgende Infrastrukturangebote und -einrichtungen sind mit Stand Mai 2016 im Untersuchungsgebiet vorhanden:

- sieben Kindertagesstätten,
- zwei Grundschulen, die BIP Kreativitätsgrundschule Berlin-Pankow (Bizetstraße 64) sowie die Picasso Grundschule (Gounodstraße 71),
- die Turnhalle der Picasso Grundschule (Gounodstraße 68) und deren Sportplatz (Gounodstraße 71), sowie die Sporthalle der bip Kreativitätsgrundschule Pankow (Meyerbeerstraße 43),
- vier Freizeiteinrichtungen, das Charlottentreff Frei-Zeit-Haus e.V. (Mutziger Straße 1), die Diakonie Station Weißensee (Bizetstraße 11), der Jugendclub Mahler20 (Mahlerstraße 20) und das Familienzentrum Weißensee (Mahlerstraße 4),
- drei Grünflächen (Solonplatz, Greifswalder Straße und der Arnold-Schönberg-Platz) sowie
- sieben Spielplätze (drei an der Mahlerstraße, einer am Solonplatz, einer an der Meyerbeerstraße, einer an der Gounodstraße und einer an der Borodinstraße).

Im benachbarten Gebiet rund um die Langhansstraße gibt es weitere Kindertagesstätten sowie das Primo-Levi-Gymnasium (Pistoriusstraße 133). Südlich des Gebiets befindet sich die Freie Waldorfschule am Prenzlauer Berg (Gürtelstraße 16). Nördlich des Gebiets liegt der Weißenseer Park mit zwei Spielplätzen. Direkt an das Gebiet angrenzend befindet sich ein Spielplatz an der Gounodstraße/Smetanastraße.

Die Infrastrukturangebote des Gebiets und dessen näherer Umgebung werden von den

Haushalten intensiv genutzt. So nutzten mehr als die Hälfte aller Anwohner regelmäßig die Angebote der Gesundheitsversorgung und die öffentlichen Grünanlagen. Von den Familien mit Kindern nutzen ca. 78 % die Kinderspielplätze, 59 % die Angebote zur Kindertagesbetreuung und ca. die Hälfte die Grundschulen.

In dem Gebiet wohnen aktuell ca. 7.400 Einwohner in 4.200 Haushalten. Die Haushaltsgröße beträgt 2,1 Personen pro Haushalt und liegt damit etwas oberhalb des Durchschnitts im Bezirk (1,8 Pers./Hh).

Der Bevölkerungszuwachs der letzten fünf Jahre in dem Gebiet liegt mit ca. 8 % etwas über den Bezirkswerten (7 %). Die Bewohnerschaft zeichnet sich durch eine, im Vergleich zum Bezirk, etwas jüngere Bevölkerung mit etwas höheren Anteilen an Kindern unter 15 Jahren (ca. +2 %-Punkte) und einem deutlich geringeren Seniorenanteil (-7 %-Punkte) aus. Der Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund im Gebiet beträgt ca. 13 % und liegt damit etwas unter dem Bezirkswert (ca. 16 %). In den letzten fünf Jahren hat sich der Altersaufbau im Gebiet entgegen des demografischen Trends des Bezirks durch leicht gestiegene Anteile an Kindern unter 15 und zurückgegangene Seniorenanteile verjüngt. Im Gebiet wohnen mit ca. 32 % durchschnittlich deutlich mehr Haushalte mit Kindern als im Bezirk (24 %).

Entsprechend dem etwas höheren Anteil an Bevölkerung im Erwerbsalter verfügen die Bewohner mit einem höheren Äquivalenzeinkommen und verminderten Anteilen an Haushalten unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle im Schnitt auch über eine im Vergleich zum Bezirk etwas überdurchschnittliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Dem stehen allerdings mit 13 % der Haushalte, die über ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.300 € verfügen, auch Bevölkerungsteile in prekären Verhältnissen gegenüber. Der Anteil niedriger Einkommensbezieher ist unter den alleinstehenden Senioren und den Alleinerziehenden besonders hoch. Der Erwerbslosenanteil liegt im Gebiet mit ca. 16 % deutlich über dem Bezirk (3,5 %).

Das Gebiet weist insgesamt ein intaktes soziales Gefüge mit einer gemischten, sozialstrukturell ausgewogenen Wohnbevölkerung und einem hohen Anteil an Haushalten mit Kindern auf. Das im Zuge der städtebaulichen Erneuerung des Gebiets qualitativ und quantitativ wesentlich verbesserte Infrastrukturangebot ist ausgezeichnet auf die spezifische Bedarfslage der derzeitigen Bevölkerung abgestellt. Es besteht in dem Gebiet auch ein hohes Maß an Übereinstimmung zwischen dem lokalen Wohnungsbestand bezüglich Wohnungsspiegel, Ausstattung und Mietpreis und dem Wohnbedarf der Bevölkerung in der derzeitigen demografischen und sozialen Zusammensetzung.

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

In der Zukunft sind aufgrund der gutachterlichen Feststellungen ohne die geplante Erhaltungsverordnung erhebliche Aufwertungen des vorhandenen Wohnungsbestandes zu befürchten.

Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck in dem Gebiet ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ohne deren Erlass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und negative städtebaulichen Folgen zu bewirken.

## Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand

Die Aufwertungspotenziale in dem Gebiet liegen im Wesentlichen in baulichen Maßnahmen im gründerzeitlichen Gebäudebestand und den „Vorwendebauten“. Darüber hinaus besteht in dem Gebiet noch ein erhebliches Potenzial zur Bildung von Einzeleigentum.

Die mögliche Realisierung von Aufwertungspotenzialen konzentriert sich auf den Wohnungsbestand privater Hauseigentümer oder privater Wohnungsgesellschaften der in dem Gebiet ca. 3.200 Einheiten umfasst. Davon liegen ca. 2.000 Wohnungen im Altbau und den Vorwendebauten.

Die Möglichkeiten zu baulichen Aufwertungen bestehen im Altbaubestand insbesondere in:

- kostenaufwendigen, mietumlagefähigen Wertverbesserungen vorrangig in ca. 74 % der Wohnungen (ca. 1200 WE) die derzeit nur über eine „einfache“ Ausstattung verfügen (ohne modernes Bad, Einbauküche, Aufzug etc.) sowie in 10 % der Wohnungen (150 WE) die bislang keinen zeitgemäßen Standard haben durch:
  - Verbesserung der Sanitärausstattung insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen,
  - energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus,
  - Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen,
- der Zusammenlegung von Kleinwohnungen (1- und 2-Zimmer-Wohnungen) die derzeit 42 % des Gesamtwohnungsbestands umfassen, zu attraktiven größeren Einheiten,
- den Dachgeschossausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Eine räumliche Konzentration der Aufwertungspotenziale liegt entlang der Berliner Allee, mit einer Vielzahl noch nicht sanierter Gebäude (nicht erneuerte Fassaden, Gebäude ohne Schließanlagen, nicht erneuerte Fenster etc.).

Auch in den Zwischenkriegsbauten im Besitz von privaten Eigentümern (10 % des Bestands) können noch erhebliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden:

- Abriss, insbesondere der „Schlichtbauten“, und Erstellung von Neubauten mit hochwertigem Wohnungsbestand,
- Dachausbau und zum Teil auch Aufstockung von Wohngebäuden,
- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhl Anlagen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Derzeit sind in dem Gebiet bereits ca. 27 % des Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen. Dennoch besteht noch ein Umwandlungspotenzial (ca. 1.100 WE), das bei

den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen häufig im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.

### **Aufwertungsdruck auf das Gebiet**

Das Komponistenviertel, unweit von hochattraktiven Gebieten des Ortsteils Prenzlauer Berg sowie vom Park am Weißen See als Erholungsfläche, stellt ein lagegünstiges, überwiegend ruhiges und – auch aufgrund seiner gründerzeitlich geprägten Struktur und den im Rahmen des Sanierungsverfahrens durchgeführten Maßnahmen – insgesamt attraktives Wohngebiet dar. Auch zeigt das in den letzten 5 Jahren überproportionale Bevölkerungswachstum die besondere Attraktivität des Standorts.

Anhaltspunkte für die Ausschöpfung der im Wohnungsbestand vorhandenen Aufwertungspotenziale bestehen u. a. durch kürzlich fertiggestellte oder aktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (ModInst.). In ca. 16 % der Bestandsmietverhältnisse wurden Modernisierungsmaßnahmen und darauf gestützte Mieterhöhungen durchgeführt. Zusätzlich kann angenommen werden, dass eine gewisse Anzahl von leergezogenen nach umfassenden Modernisierungen neu vermietet wurden. Auch konnten Veränderungen im Gewerbebesatz zugunsten eines höherwertigen Waren- und Dienstleistungsangebots (einfache Gastronomie und Verkaufsgewerbe zugunsten szenetypischen Einzelhandels, Cafés und Bars) festgestellt werden.

Weitere Anzeichen für Aufwertungsprozesse in den letzten Jahren sind neben den baulichen Veränderungen im Altbau- und z. T. Siedlungsbestand insbesondere die bereits vergleichsweise hohe Umwandlungsquote von ca. 27 % (Bezirk Pankow und Berlin ca. 19 %) sowie die im Zeitraum 2010 bis 2015 erfolgten Grundbuchumschreibungen im Umfang von ca. 4 % des Wohnungsbestands (Berlin 2,8 %).

Der Aufwertungsprozess im Gebiet hat bereits Veränderungen in der demografischen und sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebiets bewirkt. Aus einem Vergleich der Bevölkerungspopulationen nach Zuzugsperioden kann entnommen werden, dass sich soziale Zusammensetzung der Bewohner seit 2010 kontinuierlich in Richtung einer jüngeren, wirtschaftlich leistungsfähigeren Sozialstruktur verändert. Die nach 2010 zugezogenen Haushalte zeichnen sich durch ein höheres mittleres Äquivalenzeinkommen (ca. 1.900 € im Vergleich zu 1.700 € von vor 2010 zugezogenen Haushalten, einen geringeren Anteil an Haushalten unterhalb der Armutgefährdungsschwelle aus. In das Gebiet zieht insbesondere in den letzten beiden Jahren eine offenkundig zunehmend „jüngere“ Bewohnerschaft mit kleineren Haushalten und weniger Kindern.

### **Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung**

Aufgrund der bestehenden Aufwertungspotenziale in dem Gebiet und dem nachhaltigen Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand müssen nachteilige Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung befürchtet werden, die das aufeinander abgestimmte Verhältnis der derzeitigen Bevölkerungsstruktur, des lokalen Wohnungsangebots und der sozialen Infrastruktur gefährdet.

Von einer Verdrängung bedrohte Teile der Gebietsbevölkerung sind insbesondere:

- **die Stammbevölkerung** mit einer Wohndauer von 10 Jahren und mehr. Diese Teile der Bewohner (ca. 45 % der Haushalte) zeichnen sich durch eine



unterdurchschnittliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Erwerbsquote, und hohe Anteile an Seniorenhaushalten aus. Teile dieser Haushalte werden aus persönlichen und finanziellen Gründen nicht in der Lage sein, die von einer Verteuerung durch die Umlage von Modernisierungskosten oder Veränderung des Wohnraums u. a. durch Zusammenlegung von Kleinwohnen erzwungenen Umzüge innerhalb des vertrauten Sozialraums oder Anpassungen des Haushaltsbudgets vorzunehmen.

- **Erwerbslose und Bezieher von Transfereinkommen (SGB II und SGB III).** Diese ca. 13 % der erwerbsfähigen Bevölkerung sind nicht in der Lage, höhere Mieten zu verkraften, da die Miete für die Wohnung nur bis zu einer bestimmten Grenze übernommen wird. Die Situation verschärft sich für diese Bevölkerungsgruppe zusätzlich, wenn im Gebiet kleinere Wohnungen durch Zusammenlegung verlorengehen. Denn dann wird auch ein Wechsel in eine kleinere Wohnung erschwert. Für diese Gruppe gilt, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet preisgünstiger, in der Wohnungsgröße passender Wohnraum geschaffen werden müsste. Ebenso gilt hier, dass die in diesen Haushalten lebenden Kinder auf die im Gebiet geschaffene öffentlich finanzierte Infrastruktur in besonderem Maße angewiesen sind.
- **Haushalte, die trotz guter wirtschaftlicher Voraussetzungen bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Kostensteigerungen erschöpft ist.** Hierdurch sind nicht nur sozial schwächere Haushalte, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen von Verdrängung betroffen. Dies gilt vor allem für die 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, müsste diese Infrastruktur im Falle einer Verdrängung an anderer Stelle neu geschaffen werden.
- **Haushalte unterhalb der Armutsgrenze.** Bei steigenden Mieten als Folge von Modernisierungsmaßnahmen sind Bewohner mit Einkommen unterhalb der Armutgefährdungsgrenze (5 % der Haushalte) besonders von Verdrängung bedroht, da sie kaum Möglichkeiten haben durch Umschichtungen der Ausgaben steigende Mieten aufzufangen. Für diese Haushalte müsste dann an anderen Stellen im Stadtgebiet zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Für die in diesen Haushalten lebenden Kinder und Jugendlichen müsste darüber hinaus eine entsprechende Infrastruktur (Kitas, Schulen, Spielplätze, Jugendfreizeiteinrichtungen) geschaffen werden, da dieser Personenkreis in besonderem Maße auf die öffentlich finanzierten Angebote angewiesen ist. Auch sind Haushalte unterhalb der Armutsgrenze nicht in der Lage, eine fehlende Infrastruktur durch Inanspruchnahme privat finanzierter Angebote auszugleichen.

## **Städtebauliche Folgen der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und Festlegungserfordernisse**

### **Verlust des im Sanierungsverfahren erreichten baulichen und sozialen Status des Gebiets**

Im Zuge der zwischen 1994 und 2010 im umfassenden Verfahren durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurden auf der Grundlage eines sozialen

Konzepts erhebliche öffentliche Investitionen auch in die Umsetzung der sozialen Zielsetzungen getätigt. Mit der Zielsetzung, die ansässigen Bewohner vor Verdrängung zu schützen und familiengerechten Wohnraum zu schaffen, wurden neben den mieterbezogenen Ordnungsmaßnahmen (Bereitstellung von Ersatzwohnungen, Umzugshilfen, finanzielle Entschädigungen, Härteausgleich, Beratungs- und Betreuungsleitungen) auch Bauförderungen zur Bereitstellung von preiswertem saniertem Wohnraum für die Haushalte des Gebiets gewährt. Es ist daher zur Sicherung der erreichten sozialen Ziele der Stadterneuerung und dem Schutz der diesbezüglich getätigten erheblichen öffentlichen Investitionen aus städtebaulichen Gründen geboten, der bestehenden Verdrängungsgefahr als Folge von Aufwertungen im Wohnungsbestand durch eine Soziale Erhaltungsverordnung entgegenzuwirken.

### **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 einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

### **Verstärkung gesamtstädtischer Segregationsprozessen**

Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse in dem Gebiet „Komponistenviertel“ befürchten. Im turnusmäßigen „Monitoring Sozial Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die durch die zunehmende Konzentration von Wohnbevölkerung mit multiplen sozialen Problemlagen zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen z. B. im Bereich der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ und dem Ausbau sozialer Infrastruktur erfordern.

Die in dem Gebiet „Komponistenviertel“ zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets erwarten. Hierdurch können Gentrifizierungsdynamiken ausgelöst werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.

In der Befragung wurde zudem deutlich, dass die Nachbarschaftsbeziehungen und die damit einhergehenden Selbsthilfenetzwerke im Gebiet insgesamt sehr gut sind. So bewertete mehr als 90 % der Befragten die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus gut bis sehr gut. Deren Fortbestand steht im unmittelbaren Zusammenhang zum Erhalt der Bevölkerungszusammensetzung. Eine Veränderung des sozialen Gefüges und resultierend des Zusammenlebens birgt Konfliktpotenziale, die sich sowohl negativ auf die Stabilität im Gebiet als auch auf „Ausweichquartiere“ auswirken können.

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

Neben den öffentlichen Investitionen in die sozialverträgliche Verbesserung der

Wohnverhältnisse der ansässigen Bevölkerung wurde in dem Sanierungsverfahren auch die öffentliche Infrastruktur des Gebiets durch eine Vielzahl von Fördervorhaben an den Bedarf der Wohnbevölkerung angepasst. Im Ergebnis dieser Investitionen ist das Quartier mit einer Vielzahl von Einrichtungen und Angeboten infrastrukturell sehr gut ausgestattet. Die entspricht der Bedarfslage der Wohnbevölkerung, die sich durch einen vergleichsweise hohen Anteil an Familien mit Kindern auszeichnet. Insbesondere die privaten und öffentlichen Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung sowie das breite Angebot an Spiel- und Sportplätzen wie auch Freizeiteinrichtungen decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen und demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere des Altersaufbaus mit geringeren Kinderzahlen würde eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig machen. Zur Vermeidung der dann erforderlichen Anpassungskosten sowie von Ersatzinvestitionen in anderen Quartieren Berlins für die abgewanderte Bevölkerung ist der Schutz der derzeitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geboten.

### **Überlastung der Verkehrsinfrastruktur**

Im Zusammenhang mit den öffentlich geförderten Infrastrukturmaßnahmen während der förmlichen Festlegung des Gebiets wurde auch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes durch die Neuanlage und Gestaltung öffentlicher Grünflächen, Spielplätze und der Straßenräume erreicht. Aktuell hat das Gebiet einen Pkw-Besatz von 303 Fahrzeugen pro Tausend Einwohnern und eine auf diesen Besatz ausgerichtete Infrastruktur für den ruhenden Verkehr. Eine durch weitere Aufwertungsprozesse zu befürchtende Veränderung der Bewohnerstruktur in Richtung kleiner einkommensstarker Haushalte führt im Allgemeinen auch zu einem höheren Pkw Besatz. Hierdurch würden öffentliche Investitionen zur Bedarfsdeckung erforderlich werden.

### **A. Räumliche Abgrenzung des Erhaltungsgebiets**

Im Rahmen der Untersuchungen für das Gutachten konnten keine Anhaltspunkte für signifikante teilräumliche Unterschiede im Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck gefunden werden, so dass eine erhaltungsrechtliche Festlegung des gesamten Untersuchungsgebiets erfolgt.

Zusätzlich zu dem untersuchten Bereich, der durch die Berliner Allee, die Indira-Gandhi-Straße, die Gounodstraße, die Puccinistraße sowie die Gürtelstraße abgegrenzt ist, sind die drei unmittelbar südlich angrenzenden Wohnblöcke zwischen Gounodstraße und Puccinistraße bzw. Jüdischem Friedhof als Erweiterungsbereich Bestandteil der räumlichen Abgrenzung des Gebiets „Komponistenviertel“.

Diese, überwiegend durch Wohnnutzung im Altbau geprägten Blöcke waren ebenfalls Bestandteil der förmlichen Festlegung der damaligen Sanierungsgebiets „Komponistenviertel“ und haben eine entsprechende städtebauliche Struktur wie der untersuchte Bereich. Es bestehen zwischen dem Erweiterungsbereich und dem untersuchten Bereich enge funktionale sowie stadt- und sozialräumliche Verflechtungen. Der Wohnungsbestand weist die gleichen strukturellen Merkmale wie der untersuchte Bereich auf, sodass die verordnungsbegründenden Befunde auf den Erweiterungsbereich übertragen werden können.

Auf der Grundlage der vorstehend zusammengefassten Untersuchungsergebnisse ist daher der Einsatz des städtebaulichen Instruments einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der

Wohnbevölkerung in dem Gebiet „Komponistenviertel“ ein geeignetes und zulässiges Mittel, um sonst notwendig werdende städtebauliche Investitionen zu vermeiden.

### **3. Rechtsgrundlagen**

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 12 Abs. 2 Ziff. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

§ 30 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)

### **Haushaltsmäßige Auswirkungen**

Die erforderliche Personalstelle ist in der Personalplanung des Haushaltsjahres 2018 ff berücksichtigt. Gutachten sowie Leistungen einer Mieterberatung werden aus dem Titel 89331 oder 89339 finanziert.

### **Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen**

keine

### **Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**

keine

### **Kinder- und Familienverträglichkeit**

entfällt

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und  
Bürgerdienste

### **Anlagen**

Anlage 1: Karte des Geltungsbereiches der Erhaltungsverordnung „Komponistenviertel“

Anlage 2: Entwurf der Verordnung

## Anlage 2

### Entwurf

### Verordnung

#### **zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet „Komponistenviertel“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Weißensee**

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. 2414), 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GVBl. S. 283) wird verordnet:

#### § 1

##### Geltungsbereich

Die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gilt für das in der anliegenden Karte im Maßstab 1:5000 mit einer durchbrochenen Linie eingegrenzte Gebiet „Komponistenviertel“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Weißensee. Es wird begrenzt durch die Berliner Allee, Indira-Gandhi-Straße, Gounodstraße, nordwestliche Begrenzung des St. Hedwig-Friedhofs, Herbert-Baum-Straße, Puccinistraße und die Gürtelstraße.

Die Innenkante der durchbrochenen Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung (Anlage).

#### § 2

##### Gegenstand der Verordnung

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

#### § 3

##### Zuständigkeit

Die Durchführung der Verordnung obliegt dem Bezirksamt Pankow von Berlin.

## § 4

### Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereiches des Erhaltungsgebiets „Komponistenviertel“ 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 3 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 Pankow 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 AG BauGB enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Pankow von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist 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 2017

Bezirksamt Pankow von Berlin

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung  
und Bürgerdienste

Anlage (1 Karte)