



# **Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Quartier Rixdorf**

**Marie-Luise Hornbogen**

**06.04.2016**

# LPG-Projekte: Soziales Erhaltungsrecht

- Untersuchungen der Quartiere Reuterplatz und Schillerpromenade
- Grobscreening für die Bezirke Mitte und Reinickendorf
- Nachuntersuchung Oranienburger Vorstadt

# Soziales Erhaltungsrecht: Ziele und Inhalte

- § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch
- Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen
  - Veränderung der Nachfrage nach öffentlicher Infrastruktur
  - Verlust von Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen
  - Folgeprobleme in anderen Stadtteilen

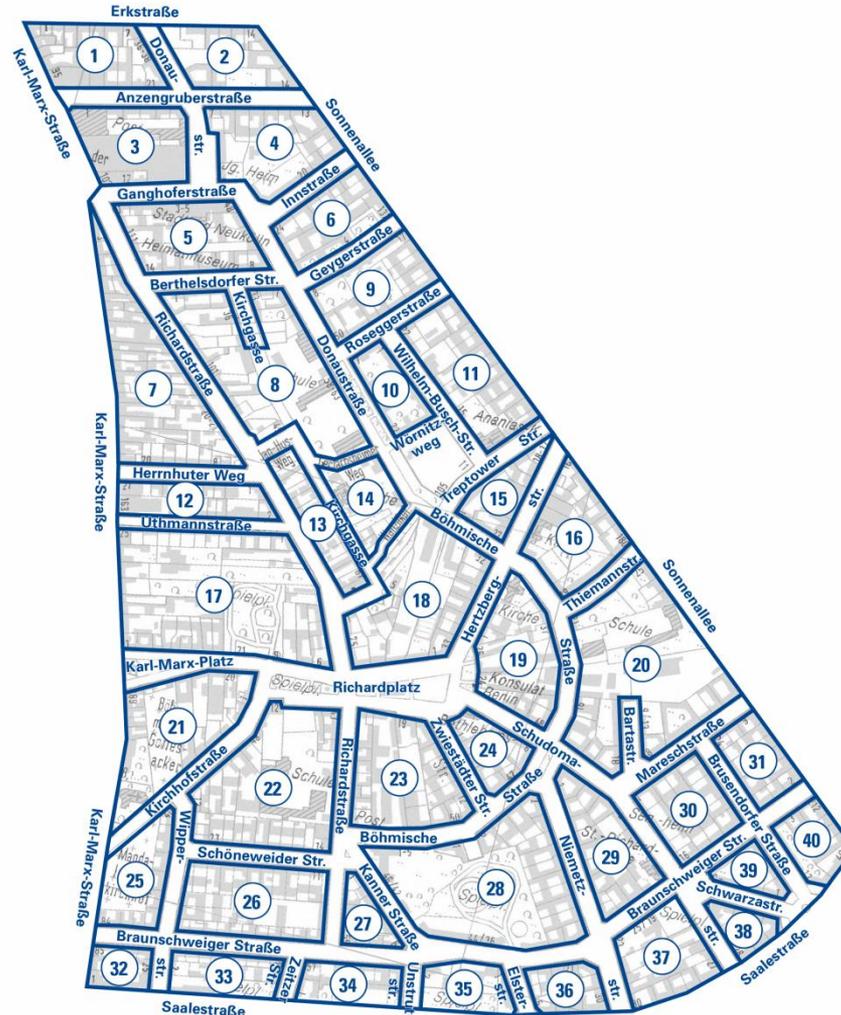
# Soziales Erhaltungsrecht: Möglichkeiten

- Genehmigungsvorbehalt für Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen
- Einschränkung von wohnwerterhöhenden Modernisierungen
- Umwandlungsverordnung als neues starkes Instrument

# Soziales Erhaltungsrecht: Grenzen

- kein individueller Mieterschutz, sondern städtebauliches Instrument
- keine Festlegung von Mietobergrenzen
- nur indirekter Einfluss auf Mietsteigerungen
- Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsgrades → kein Substandard

# Untersuchung im Quartier Rixdorf



Quelle: BA Neukölln von Berlin Stadtentwicklungsamt FB Stadtplanung

06.04.2016

Marie-Luise Hornbogen

# Untersuchung der Voraussetzungen

- Analyse der Sekundärstatistik
  - Ortsbildanalyse
  - Haushaltsbefragung
  - Infrastrukturanalyse
- Bewertung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des sozialen Erhaltungsrechts

## Weiteres Vorgehen

- Beginn der Haushaltsbefragung im April
- Analyse des Umwandelungsgeschehens
- Einschätzung zur Erforderlichkeit einer sozialen Erhaltungsverordnung
- Ergebnisvorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung der BVV Neukölln

**Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**LPG mbH  
Gaudystraße 12  
10437 Berlin  
Tel.: 030 – 816 16 03 90  
Fax: 030 – 816 16 03 91  
[office@lpgmbh.de](mailto:office@lpgmbh.de)**

# Haushaltsbefragung (Auszug)

## Fragebogen zum sozialen Erhaltungsrecht im Quartier Rixdorf



### Allgemein

1. Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer (siehe beiliegende Karte).
  - a. Straße \_\_\_\_\_
  - b. Blocknummer \_\_\_\_\_
2. In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? \_\_\_\_\_
3. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? \_\_\_\_\_
4. Wo haben Sie davor gewohnt?
  - Nord-Neukölln
  - Neukölln
  - anderer Ort \_\_\_\_\_

### Wohnung

5. Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung? Bitte geben Sie Räume zwischen 6 und 10 m<sup>2</sup> als halbe Zimmer an. Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?
  - a. Anzahl Zimmer \_\_\_\_\_
  - b. Küche           · ja        · nein
  - c. Badezimmer   · ja        · nein
6. Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung? \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
7. Wann wurde Ihr Wohngebäude gebaut?
  - bis 1945 gebaut . . . . .
  - bis 1989 gebaut . . . . .
  - nach 1990 gebaut . . . . .