

ANFORDERUNGEN AN DEN ERLASS VON SOZIALEN ERHALTUNGS- VERORDNUNGEN IN HAMBURG



Fotonachweis: www.mediaserver.hamburg.de/ Christian Spahrbier

Andreas Kaiser
Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

20.03.2023 | Frühjahrstagung des VDSt, Ingolstadt

ÜBERBLICK

- Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg
- Instrument und rechtliche Grundlagen
- Anwendungsvoraussetzungen
- Verfahrensschritte zur Vorbereitung
- Plausibilitätsprüfung
- Das Städtebauliche Monitoring
- Repräsentativuntersuchung
- Zwischenkontrolle

SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNGEN IN HAMBURG



- **16 Gebiete mit SozErhVO**
 - Fläche ca. 1.873 ha
 - ca. 314.900 Einwohnerinnen und Einwohner
- 1 weiteres Gebiet in Vorbereitung
- **Zum Vergleich: Gesamtstadt HH**
 - Fläche ca. 75.510 ha
 - ca. 1,9 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner

(Stand: Januar 2023)

Quelle: <https://www.hamburg.de/gebiete/>

INSTRUMENT UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

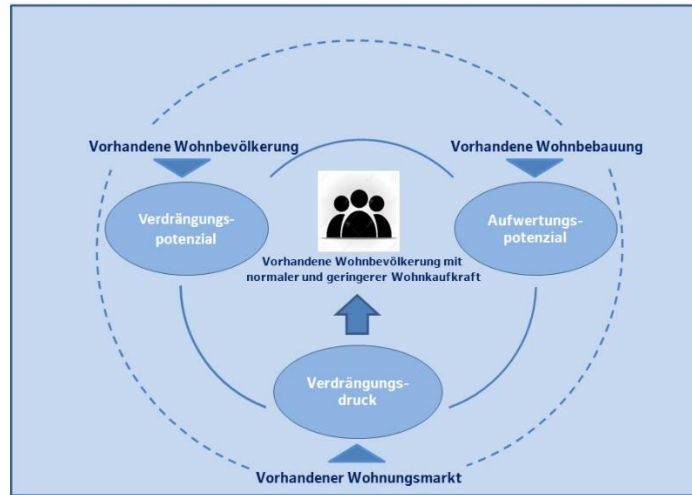
- **Soziale Erhaltungsverordnungen** (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- **Umwandlungsverordnung** (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- **Vorkaufsrecht** (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB)

Genehmigungspflicht bei...

- Abriss von Wohngebäuden
- Bauliche Änderungen, insbesondere sehr aufwändige Modernisierungen
- Nutzungsänderungen von Mietwohnungen in gewerbliche Räume
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN

Faktoren zur Bestimmung der Anwendungsvoraussetzungen



- Grundlage für den Erlass einer SozErhVO in Hamburg:
Repräsentativuntersuchung mit vorausgehender **Plausibilitätsprüfung**

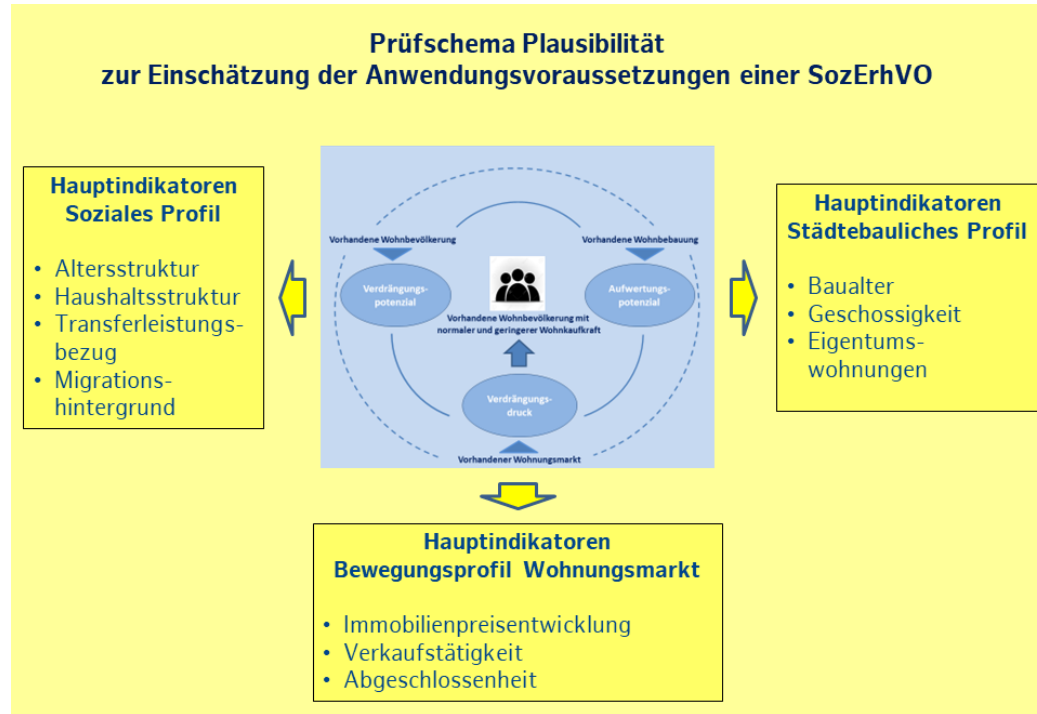
Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg – Leitfaden für die Praxis, S. 5

VERFAHRENSSCHRITTE ZUR VORBEREITUNG

Einleitung	Plausibilitäts- untersuchung	Aufstellung	Repräsentativ- untersuchung	Erlass
<p>laufende Beobachtung der Entwicklung in den Stadtteilen</p> <p>Hinweise auf Handlungsbedarf</p>	<p>Anwendungsvoraussetzungen für SozErhVO gegeben?</p> <p style="text-align: center;">↓ ja</p> <p>Beratung im zuständigen Fachausschuss</p> <p>Beschluss der BV</p>	<p>BSW bereitet Drucksache für Aufstellung gem. § 172 Abs. 2 BauGB und für eine Rechtsverordnung für die Repräsentativerhebung vor</p> <p>Senatsbeschluss</p> <p>Veröffentlichung des Beschlusses</p>	<p>BSW beauftragt und begleitet</p> <p>BSW prüft Gutachten und empfiehlt BA ggf. Erlass einer SozErhVO</p> <p>wenn Ergebnis negativ: Aufhebungsdrucksache</p>	<p>BA bereitet vor, BV beschließt, BSW genehmigt Erlass</p> <p>formalrechtliche Prüfung durch Justizbehörde</p> <p>Feststellung des Erlasses durch Bezirksamtsleitung</p> <p>Veröffentlichung durch Justizbehörde: Inkrafttreten SozErhVO am Folgetag</p>

siehe ausführlicher: Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg – Leitfaden für die Praxis, S. 9

PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG




Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg – Leitfaden für die Praxis, S. 12

DAS STÄDTEBAULICHE MONITORING

- Vereinfachung und Beschleunigung des Untersuchungsverfahrens für Vorbereitung und Erlass einer SozErhVO
- Daten werden gesamtstädtisch kleinräumig vorgehalten
- Jährliche Aktualisierung ermöglicht Beobachtung von Handlungsbedarfen
- Daten: **Demografische Grunddaten** und standardisierte **Indikatorensets** zur Charakterisierung und spezifischen Bewertung der betrachteten Quartiere

PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

Plausibilitätsprüfung - Gebietssteckbrief (Muster)			
A Anlass, Auftrag, Grunddaten, Gebietsbeschreibung			
Name	Beispielgebiet	Gebietskarte	
Stadtteil	Name	 <p>(Beispiel)</p>	
Bezirk	Name		
Anzahl Einwohner*innen	23.964		
Anzahl Einwohner*innen vor 5 Jahren	20.835		
Anzahl Wohnungen	13.289		
Anzahl Wohnungen vor 5 Jahren	12.878		
Gebietsgröße in km²	1,7		
Statistische Gebiete	nr.		
Altersstruktur:			
0-17 Jahre	11,6 %		
18-29 Jahre	21 %		
30-64 Jahre	52,1 %		
65+ Jahre	15,3 %		
Arbeitslosigkeit	4,3 %		
Durchschnittseinkommen (2013)	32.559 €		
Stand der Daten	31.12.2017 (wenn nicht anders angegeben)		
Strukturmerkmale des Gebiets			
<ul style="list-style-type: none"> - Lage - Grün- und Freiflächen, Verkehrssituation, Anbindung ÖPNV - Vorherrschende Baualterklassen, allgemeiner Sanierungszustand - Soziale Infrastruktur (Schule, Kita), Gastronomie, Nahversorgung - Aktuelle Planungen und Vorhaben im Gebiet 			
B Planerische Bewertung			
B.1 Verdängungspotenzial			
B.1.1 Analyseergebnisse aus den Hauptindikatoren Soziales Profil (vgl. Kap. III)			
B.1.2 Ergänzende Lokale Expertise des Bezirksamts			
B.2 Aufwertungspotenzial			
B.2.1 Analyseergebnisse aus den Hauptindikatoren Städtebauliches Profil			
B.2.2 Ergänzende Lokale Expertise des Bezirksamts ggf. nach Begehung			
B.3 Verdängungsdruck			
B.3.1 Analyseergebnisse aus den Hauptindikatoren Bewegungsprofil Wohnungsmarkt			
B.3.2 Ergänzende Lokale Expertise des Bezirksamts ggf. nach Begehung			
C Fazit und Empfehlungen / Votum			
<ul style="list-style-type: none"> - Überlegungen zu möglichen besonderen städtebaulichen Gründen - Empfehlung Aufstellungsbeschluss ja/nein 			

18

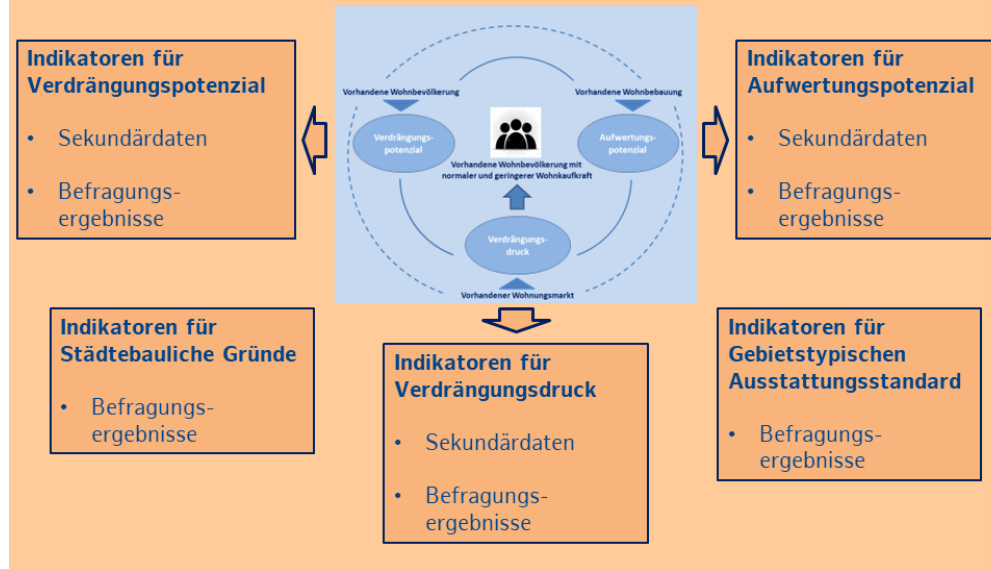
H. Muster-Gebietssteckbrief (Muster)				
Datenübersicht				
Soziales Profil (Dimension Verdängungspotenzial)	Beobachtungsraum		Orientierungswerte	
	Beispielgebiet	Stadt Hamburg	Bezirk	Bestehende Gebiete mit SozEntVO
Altersstruktur: Anteil der Bewohner*innen über 65 Jahre	15,3 %	18,2 %	21,8 %	9-13 %
Haushaltsstruktur: Anteil Ein-Personen-Haushalte	65,7 %	54,4 %	48,4 %	bis 69 %
Transferleistungsbezug: Anteil SGB II-Empfänger*innen an der Bevölkerung	7,4 %	10,3 %	9,6 %	5-14 %
Anteil der Haushalte mit minderjährigen Kindern	11,7 %	17,8 %	19,5 %	10-18 %
Anteil Kinder in Mindestsicherung	17,9 %	20,7 %	19,9 %	3-25 %
Anteil der Bezieher*innen von Grundsicherung im Alter	8,1 %	7,6 %	6 %	15-27 %
Anteil Bevölkerung mit Migrationshintergrund	31,2 %	34,9 %	31 %	20-26 %
Bemerkung / Fazit				
Städtebauliches Profil (Dimension Aufwertungspotenzial)	Beobachtungsraum		Orientierungswerte	
	Beispielgebiet	Stadt Hamburg	Bezirk	Bestehende Gebiete mit SozEntVO
Baualter (2011): Anteil vor 1978	92 %	72 %	68 %	
Eigentumswohnungen (2011): Anteil selbstgenutzte ETW	10 %	23 %	33 %	10-25 %
Bemerkung / Fazit				
Bewegungsprofil (Wohnungsmarkt Dimension Verdängungsdruck)	Beobachtungsraum		Orientierungswerte	
	Beispielgebiet	Stadt Hamburg	Bezirk	Bestehende Gebiete mit SozEntVO
Immobilienpreisentwicklung: Angebotsmieten (2013-2018) Kaufpreise ETW (Median 2012/13/14 - 2016/17/18)	13,4 % 56 %	12,1 % 44 %		
Verkaufstätigkeit (Transaktionsvolumen 2014-2018)	1,6 %	1,7 %	1,3 %	
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (2014-2018)	2,4 %	1,5 %	0,8 %	
Bemerkung / Fazit				

19

Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg – Leitfaden für die Praxis, S. 18/19.

REPRÄSENTATIVUNTERSUCHUNG

Auswertungskonzept Repräsentativität zur Untersuchung der Anwendungsvoraussetzungen einer SozErhVO



Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg – Leitfaden für die Praxis, S. 21

REPRÄSENTATIVUNTERSUCHUNG

Struktur der Repräsentativitätsuntersuchung

A Anlass und Auftrag

B Bestandsaufnahme und Bewertung

B 1 Verdrängungspotenzial

- B 1.1 Analyseergebnisse aus den Befragungsergebnissen
- B 1.2 Ergänzende Einschätzung aus den Expertenbefragungen
- B 1.3 Fazit zum Verdrängungspotenzial

B 2 Aufwertungspotenzial

- B 2.1 Analyseergebnisse aus den Befragungsergebnissen
- B 2.2 Ergänzende Einschätzung aus den Expertenbefragungen und aus den Gebietsbegehungen
- B 2.3 Fazit zum Aufwertungspotenzial

B 3 Verdrängungsdruck

- B 3.1 Analyseergebnisse aus den Befragungsergebnissen
- B 3.2 Ergänzende Einschätzung aus den Expertenbefragungen und aus den Gebietsbegehungen
- B 3.3 Fazit zum Verdrängungsdruck

B 4 Städtebauliche Auswirkungen

B 5 Repräsentative Ergebnisse zu gebietstypischen Ausstattungsmerkmalen

C Fazit und Empfehlung

- C 1** Untersuchungsergebnis einer Gebietsabgrenzung
- C 2** Ggf.: Prüfungsergebnis zur Abgrenzung von Teilgebieten
- C 3** Gutachterliche Empfehlung

Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg – Leitfaden für die Praxis, S. 20

ZWISCHENKONTROLLE

- Regelmäßige Überprüfung, ob Anwendungsvoraussetzungen der SozErhVO noch vorliegen
- Abstand: ca. 5-8 Jahre nach Erlass
- Daten: **wie Repräsentativuntersuchung**
- ebenfalls Erhebungsverordnung notwendig

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Weitere Informationen:

www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen

Andreas Kaiser

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Integrierte Stadtteilentwicklung / WSB 2
Tel.: 040 / 42840.8440
Andreas.Kaiser@bsw.hamburg.de

IMPRESSUM, BILDNACHWEISE

© Copyright 2023 – Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien, Abbildungen und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, einschließlich der Vervielfältigung, Veröffentlichung, Bearbeitung und Übersetzung, bleiben vorbehalten. (Behörde für Stadtentwicklung Wohnen, Amt für Wohnen und Stadterneuerung und Bodenordnung)