



SOZIALE

ERHALTUNGS-

VERORDNUNG

SÜDLICHE

NEUSTADT



Hamburg

SÜDLICHE NEUSTADT: WOHNEN ZWISCHEN ZENTRUM UND HAFEN

Die Südliche Neustadt ist aufgrund ihrer zentralen innerstädtischen Lage schon lange ein begehrter Wohnstandort. Das Gebiet umfasst das sogenannte Portugiesenviertel und das Wohnquartier östlich der St. Michaelis-Kirche.

Die Südliche Neustadt ist in den letzten Jahren zunehmend in den Blickpunkt von Projektentwicklern und Investoren geraten. Bereits 1995 wurde die Soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet erlassen. Die Umwandlungsverordnung ist 1998 in Kraft getreten. Sie dienen dazu, eine weitere Aufwertung zu begrenzen und die soziale Mischung in der Südlichen Neustadt zu erhalten. Beide haben sich als wirksames Instrument erwiesen.



Soziale Erhaltungsverordnung: Ein Instrument gegen Verdrängung

Die Soziale Erhaltungsverordnung Südliche Neustadt hilft, die Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung zu sichern und sie vor Verdrängung zu schützen. Ziel ist dabei, die städtebauliche Struktur und das Milieu des Gebiets zu erhalten. In diesen Gebieten müssen bestimmte bauliche und eigentumsrechtliche Vorhaben gesondert genehmigt werden. Welche dies sind, ist in § 172 des Baugesetzbuches geregelt.

Luxusmodernisierungen, die über einen im Gebiet üblichen Standard hinausgehen, können unterbunden werden. Ebenso kann verhindert werden, dass bestehende Wohnungen abgerissen oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ein individueller Schutz von Mieterinnen und Mietern oder eine allgemeine Begrenzung der Miethöhen ist hierbei aber nicht möglich.

In der Freien und Hansestadt Hamburg tritt mit dem Erlass von Sozialen Erhaltungsverordnungen gleichzeitig die Umwandlungsverordnung in Kraft. Diese legt fest, dass bestehende Mietwohnungen nicht ohne Genehmigung in Eigentumswohnungen umgewandelt werden dürfen. Außerdem hat die Stadt ein Vorkaufsrecht, um spekulative Grundstücksverkäufe zu unterbinden.

Werden bauliche Maßnahmen ohne Genehmigung durchgeführt, können sie mit einem Bußgeld belegt und der Rückbau in den ursprünglichen Zustand angeordnet werden.

Die Soziale Erhaltungsverordnung Südliche Neustadt gilt unbefristet. Die Umwandlungsverordnung hat eine Geltungsdauer von fünf Jahren. Wenn sie nachweislich wirksam ist, kann sie verlängert werden.

1. Im Detail: Abbrüche, bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen

Abbrüche, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bedürfen einer Genehmigung nach der Sozialen Erhaltungsverordnung. Dies betrifft selbst solche Maßnahmen, die nach der Hamburgischen Bauordnung eigentlich keine Genehmigung benötigen. Die Regelungen gelten für bestehende Wohnungen und Wohngebäude, unabhängig davon, ob sie leer stehen oder bewohnt sind. Für Neubauten oder bisher ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke gilt die Soziale Erhaltungsverordnung nicht.

Abbrüche und Umnutzungen werden nur genehmigt, wenn es im Einzelfall nachweislich wirtschaftlich unzumutbar ist, das Gebäude als Wohngebäude zu erhalten oder wenn keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind – weil z.B. günstiger Ersatzwohnraum in gleicher Anzahl, Größe und Struktur geschaffen wird.

Bauliche Änderungen werden grundsätzlich genehmigt, wenn sie der Instandsetzung, der Anpassung an den im Gebiet üblichen Standard oder an die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dienen. Änderungen der Wohnungsgrößen, Grundrissänderungen und sogenannte Luxusmodernisierungen können hingegen zu einer Aufwertung und damit zu Mietsteigerungen sowie einer höheren Nachfrage durch einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen beitragen. Deshalb muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob eine Genehmigung nach der Sozialen Erhaltungsverordnung erteilt werden kann.

2. Im Detail: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist nur mit einer Genehmigung nach der Umwandlungsverordnung zulässig, die mit ihrem Erlass 1998 in der Südlichen Neustadt wirksam geworden ist. Auch hier sind Neubauten und Gebäude, die vorher nicht zum Wohnen genutzt wurden, von der Regelung ausgenommen.

Eine Genehmigung wird im Einzelfall nur erteilt, wenn ein gesetzlicher Anspruch nach § 172 Absatz 4 Baugesetzbuch besteht. Dies ist der Fall, wenn

- es wirtschaftlich nicht zumutbar ist, ein Wohnungs- und Teileigentum abzulehnen;
- das Grundstück zu einem Nachlass gehört und zugunsten der Erben aufgeteilt werden soll;
- Wohnungs- und Teileigentum zur Eigennutzung an Familienangehörige verkauft werden soll;
- im Grundbuch eingetragene Ansprüche Dritter aus der Zeit vor Inkrafttreten der Verordnung bestehen;
- der Eigentümer sich verpflichtet, für einen Zeitraum von sieben Jahren die Wohnungen nur an die Mieter zu verkaufen.

3. Im Detail: Verkauf von Grundstücken

Die Stadt Hamburg hat in den Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung ein Vorkaufsrecht für Grundstückskaufverträge. Es wird in jedem Einzelfall geprüft, ob dieses Recht ausgeübt werden soll, um die Erhaltungsziele zu sichern. Der Käufer wiederum kann verhindern, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Dazu muss er sich vertraglich verpflichten, sich den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung entsprechend zu verhalten.



GEBIET SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG SÜDLICHE NEUSTADT

Ihre Ansprechpartner

Auskünfte und weitere Informationen zur Sozialen Erhaltungsverordnung im Bezirk Hamburg-Mitte erhalten Sie beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung. Hier sind auch Genehmigungen für die Umwandlung in Wohnungseigentum sowie bauliche Maßnahmen, die keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung bedürfen, zu beantragen:

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Klosterwall 8, 20095 Hamburg
Tel. 040 / 42854-3375
stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de

Weitere Informationen zur Sozialen Erhaltungsverordnung Südliche Neustadt finden Sie im Internet auf der Seite **www.hamburg.de/stadtplanung-mitte**

Vorhaben, die nach der Hamburgischen Bauordnung einer Genehmigung bedürfen, müssen beim Fachamt Bauprüfung beantragt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden auch die Belange der Sozialen Erhaltungsverordnung geprüft:

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Bauprüfung
Klosterwall 6, 20095 Hamburg
Tel. 040 / 42854-3448
baupruefabteilung@hamburg-mitte.hamburg.de



Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung