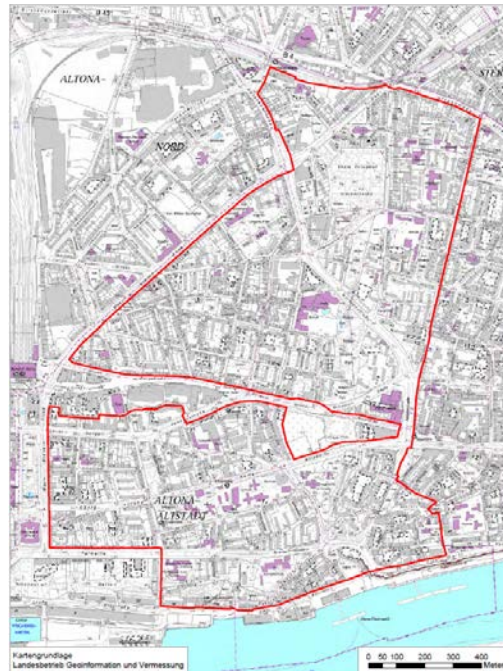


Informationen zum Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt

Die Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt ist mit ihrer Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 37 am 16. Juli 2014 rechtswirksam in Kraft getreten.



Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt

Mit den nachfolgenden Erläuterungen gibt Ihnen das Bezirksamt Altona grundlegende Informationen über Ziele und Inhalte einer Sozialen Erhaltungsverordnung sowie über das damit verbundene Genehmigungsverfahren:

Anliegen der Sozialen Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt ist es die Struktur der Wohnbevölkerung im Stadtteil aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Das bedeutet, dass Bewohner nicht durch bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel Luxusmodernisierungen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen oder durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aus dem Gebiet verdrängt werden sollen.

Zu beachten ist jedoch, dass die Verordnung kein Instrument des direkten Mieten- oder Mieterschutzes ist.

Bauliche Maßnahmen

Im Geltungsbereich der Verordnung bedürfen alle Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen die dem Wohnen dienen einer Genehmigung nach dieser Verordnung.

Gemeint sind damit vornehmlich Abrisse/ Teilabriss mit dem Ziel einer Neubebauung, Änderungen von Wohnungsgrößen (Zusammenlegungen, Teilungen, Grundrißänderungen mit funktionalen Auswirkungen), sogenannte Luxusmodernisierungen und die Umnutzung von Wohn- zu

Gewerberaum. Diese Maßnahmen führen in der Regel zu einer städtebaulich unerwünschten Veränderung der Angebotsstruktur und tragen wesentlich zu einer Aufwertung und somit zu einer Anwerbung anderer (z.B. einkommensstärkerer) Bevölkerungsgruppen bei.

Bauliche Maßnahmen werden jedoch nicht grundsätzlich unterbunden. Mit dem Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung gilt für sie aber ein genereller Genehmigungsvorbehalt (auch für jene Maßnahmen, die nach der Hamburgischen Bauordnung keiner Genehmigung bedürfen).

Erst im konkreten Einzelfall wird im eigentlichen Genehmigungsverfahren geprüft, ob die beantragte Maßnahme direkt oder indirekt Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung haben kann.

Dabei bestimmt § 172 (4) BauGB Situationen, in denen eine Genehmigung auf jeden Fall zu erteilen ist. Im Umkehrschluss sind solche Maßnahmen abzulehnen oder zu verhandeln, die sich in nicht erwünschter Weise auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft auswirken können. Hierzu gehören z.B. Modernisierungsmaßnahmen mit denen der zeitgemäße Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen überschritten wird.

Über die Genehmigung entscheidet das Bezirksamt Altona; § 173 BauGB regelt das Verfahren.

Muss für eine Maßnahme ein Bauantrag bei der zuständigen Bauprüf Abteilung gestellt werden, so erhält diesen auch das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung zur Stellungnahme. Der gegebenenfalls zu erteilende Bescheid schließt dann die erforderliche Entscheidung gem. §§ 172, 173 BauGB mit ein. Im Falle bauantragsfreier Maßnahmen führt das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung nach Antragstellung das Genehmigungsverfahren eigenständig durch.

Die Durchführung baulicher Maßnahmen ohne Genehmigung kann im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 213 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden.

Umwandlung

Nach § 172 BauGB kann in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung zusätzlich eine Umwandlungsverordnung erlassen werden. Von dieser Möglichkeit hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg mit der vom ihm erlassenen Umwandlungsverordnung Gebrauch gemacht. Sie gilt für alle Gebiete in denen Soziale Erhaltungsverordnungen Geltung haben.

Mit der Umwandlungsverordnung ist die Begründung von Sondereigentum aus dem Bestand (Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz) genehmigungspflichtig.

Ausgenommen von dieser Genehmigungspflicht ist die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum bei geplanten Neu- bzw. Ausbauten (z.B. Dachgeschossausbau, Aufstockung) und bei bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden.

Mit dem Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung sind damit grundbuchliche Veränderungen beim Amtsgericht, also der Eintrag von Sonder- und Teileigentum, nur noch möglich, wenn ein Genehmigungsbescheid bzw. ein sogenanntes "Negativattest" vorgelegt wird.

Erteilt wird eine Genehmigung bei folgenden Sachverhalten:

- Erhaltung ist, objektbezogen, wirtschaftlich nicht zumutbar
- Nachlass-Teilung zugunsten von Erben
- Eigennutzung durch Familienangehörige
- Ansprüche Dritter aus der Zeit vor der Verordnung
- wenn sich der Eigentümer verpflichtet, in den folgenden sieben Jahren die fraglichen Wohnungen nur an die Mieter zu verkaufen.

Wenn eine Genehmigung nicht erforderlich ist oder als erteilt gilt stellt das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung ein "Negativattest" aus.

Vorkaufsrecht

Nach § 24 Abs.1 S.4 BauGB besteht in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung ein Vorkaufsrecht der Freien und Hansestadt Hamburg. Dieses kann zum Zuge kommen, wenn aufgrund von Tatsachen angenommen werden kann, dass durch einen Verkaufsfall die Ziele der Verordnung beeinträchtigt werden.

Das erforderliche Prüfverfahren führt das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung durch.

Nach § 27 BauGB kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er sich vertraglich zu einem, den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung konformen Verhalten verpflichtet.

Beratung und Auskunft

Beachten Sie bitte, dass die vorstehenden Informationen nur einen allgemeinen Überblick über die erhaltungsrechtlichen Belange geben können.

Beratung zu geplanten Maßnahmen erhalten Sie nach vorheriger Terminabsprache beim

Bezirksamt Altona

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Abteilung Aktive Stadtteilentwicklung
SL 41-3/ Soziale Erhaltungsverordnungen

22765 Hamburg
Platz der Republik 1

Telefon 42811-2792
Fax 42811-2579
E-Mail martin.roehl@altona.hamburg.de