

## **BESCHLUSS**

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Evaluation der erhaltungsrechtlichen Genehmigungskriterien und ihrer Anwendung in den Milieuschutzgebieten Pankow

Beschluss-Nr.: VIII-1768/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 02.02.2021 Verteiler:  
- Bezirksbürgermeister  
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)  
- Leiter des Rechtsamtes  
- Leiter des Steuerungsdienstes  
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

An die  
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:  
VII-1000

## **Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG**

### **5. Jahresbericht**

#### **Evaluation der erhaltungsrechtlichen Genehmigungskriterien und ihrer Anwendung in den Milieuschutzgebieten Pankows**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung des in der 35. Sitzung am 11.11.2015 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung – Drucksache Nr.: VII-1000 –

„Das Bezirksamt wird ersucht, der BVV einen Evaluierungsbericht über die praktische Anwendung der zum 04. Januar 2013 in Kraft getretenen Prüfkriterien für Anträge auf erhaltungsrechtliche Genehmigungen in den sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB vorzulegen und diesen jährlich fortzuschreiben.

Der Bericht soll mindestens die folgenden Punkte umfassen:

1. Anzahl der Genehmigungen für energetische Modernisierung pro Jahr und Gebiet und Ausdifferenzierung nach Art der Maßnahme (Heizung; Fensteraustausch; Wärmedämmung Fassade, Geschossdecke, Kellerdecke) und Kosten pro m<sup>2</sup>, soweit dem Bezirksamt entsprechende Unterlagen vorliegen
2. Anzahl der Anträge und Genehmigungen für die Umwandlung von Gewerberäumen sowie für Nutzungsänderungen in Wohnungen pro Jahr und Gebiet
3. Anzahl der Genehmigung von Personenaufzügen pro Jahr und Gebiet sowie Kosten pro m<sup>2</sup> in den Fällen, in denen der jeweiligen Mieterberatung die Modernisierungsankündigung bzw. -abrechnung vorliegt
4. Anzahl der Ausnahmegenehmigungen von Grundrissänderungen und/oder Wohnungszusammenlegungen, um den Einbau eines zeitgemäßen Bades und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu ermöglichen, pro Jahr und Gebiet
5. Anzahl der erteilten Versagungen nach Versagungsgründen pro Jahr und Gebiet

6. Anzahl der Genehmigung der gewerblichen Nutzung von Wohnräumen pro Jahr und Gebiet
7. Anzahl der Genehmigung bzw. Versagungen der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen pro Jahr und Gebiet sowie Darstellung der Ausnahmetatbestände“

wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

Die Angaben zu den Punkten 1 bis 7 entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen.

### **Haushaltsmäßige Auswirkungen**

keine

### **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

### **1 Anlage**

# Fachbereich Stadterneuerung

## Genehmigungen Heizung und Warmwasser 2016 bis aktuell

	Heizung und Warmwasser																				
	Heizung								WW						ZH & WW						
	2016	2017	2018	2019		2020		2016	2017	2018	2019		2020		2016	2017	2018	2019		2020	
					WE		WE					WE		WE					WE		WE
Arnimplatz	6	4	3	1	1	0	0	1	2	2	0	0	0	0	2	6	5	7	123	3	31
Bötzowstraße***	0	1	2	0	0	1	31	0	1	2	1	40	0	0	1	1	0	1	1	2	28
Falkplatz	4	0	0	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	9	4	6	53	2	52
Helmholtzplatz	4	4	3	6	27	0	0	0	0	0	1	1	0	0	4	4	2	3	20	1	1
Humannplatz***	1	0	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	3	3	1	2
Kollwitzplatz	2	2	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	3	3	5	2	36	2	30
Ostseestraße/ Grellstraße	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0
Pankow Zentrum	0	1	2	2	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	9	0	1	3	111	0	0
Teutoburger Platz	1	2	2	2	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	10	6	3	230	1	9
Winsstraße	2	3	2	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3	2	5	6	23	2	28
Komponistenviertel**			0	1	8	0	0			0	0	0	0	0			0	1	1	0	0
Langhansstraße**			2	0	0	2	7			0	0	0	0	0			2	0	0	0	0
Pankow Süd**			3	3	3	0	0			2	0	0	0	0			0	2	136	2	59
<b>Maßnahmen GESAMT</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>67</b>	<b>4</b>	<b>45</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>41</b>	<b>30</b>	<b>37</b>	<b>737</b>	<b>16</b>	<b>240</b>

\*\* Soziales Erhaltungsgebiet seit 1. Dezember 2017

\*\*\* erweitert seit 1. Dezember 2017

Stand: 28.11.2020

# Fachbereich Stadterneuerung

## Genehmigungen Dämmmaßnahmen 2016 bis aktuell

	Wärmedämmung															Fenstertausch						
	Fassade					Kellerdecke					oberste Geschossdecke											
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019		2020	
																		WE		WE		
Arnimplatz	5	7	2	3	1	2	1	0	0	0	5	1	0	0	2	12	11	9	7	152	4	31
Bötzowstraße***	0	1	1	0	3	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	2	4	4	1	1	10	86
Falkplatz	2	2	0	0	0	1	1	0	0	0	1	1	0	1	0	15	7	14	6	36	2	2
Helmholtzplatz	3	5	3	2	3	1	0	0	1	0	2	0	0	0	1	9	5	5	11	36	4	36
Humanplatz***	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	5	2	1	5	21	1	1
Köllwitzplatz	3	3	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	9	17	7	2	30	0	0
Ostseestraße/ Grellstraße	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	3	1	3	4	4	0	0
Pankow Zentrum	7	2	0	0	0	6	2	0	0	0	4	2	2	1	5	17	1	1	5	25	1	1
Teutoburger Platz	1	2	2	1	0	1	1	0	0	0	3	0	0	1	0	15	15	8	12	135	0	0
Winsstraße	3	5	1	1	3	1	1	0	0	0	1	1	0	1	1	6	10	5	7	53	2	2
Komponistenviertel**			0	0	2			0	0	1			1	0	0			7	3	17	1	2
Langhansstraße**			3	0	1			0	0	0			0	2	2			2	0	0	6	67
Pankow Süd**			1	0	0			0	0	0			0	0	1			0	2	11	0	0
<b>Maßnahmen GESAMT</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>93</b>	<b>73</b>	<b>66</b>	<b>65</b>	<b>521</b>	<b>31</b>	<b>228</b>

\*\* Soziales Erhaltungsgebiet seit 1. Dezember 2017

\*\*\* erweitert seit 1. Dezember 2017

Stand: 28.11.2020

# Fachbereich Stadterneuerung

Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum 2016 bis aktuell										
	Anträge					Genehmigungen				
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020
Arnimplatz	2	4	4	1	1	1	2	5	1	1
Bötzowstraße***	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1
Falkplatz	2	1	0	0	0	2	0	0	0	0
Helmholtzplatz	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1
Humannplatz***	2	1	4	1	0	2	1	4	1	0
Kollwitzplatz	2	1	1	0	0	2	1	1	0	0
Ostseestraße/ Grellstraße	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Pankow Zentrum	3	5	0	3	1	2	5	0	2	2
Teutoburger Platz	2	2	0	0	0	1	1	0	0	0
Winsstraße	5	2	1	2	0	4	2	1	2	0
Komponistenviertel**			1	0	0			1	0	0
Langhansstraße**			4	4	2			4	3	3
Pankow Süd**			3	0	0			3	0	1
<b>GESAMT</b>	<b>21</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

\*\* Soziales Erhaltungsgebiet seit 1. Dezember 2017

\*\*\* erweitert seit 1. Dezember 2017

Stand: 28.11.2020

# Fachbereich Stadterneuerung

Genehmigte Personenaufzüge 2016 bis aktuell							
	2016	2017	2018	2019		2020	
				Genehmigungen	Zahl angebundene WE	Genehmigungen	Zahl angebundene WE
Arnimplatz	16	15	5	8	162	5	86
Bötzowstraße***	7	8	3	5	77	2	42
Falkplatz	5	4	7	1	12	1	7
Helmholtzplatz	12	6	8	5	82	7	25
Humannplatz***	5	5	5	3	38	0	0
Kollwitzplatz	14	9	9	2	12	4	52
Ostseestraße/ Grellstraße	1	1	2	1	14	2	13
Pankow Zentrum	4	3	4	4	34	4	40
Teutoburger Platz	10	8	6	4	34	2	14
Winsstraße	7	7	5	4	42	6	48
Komponistenviertel**			3	3	39	0	0
Langhansstraße**			3	1	11	1	1
Pankow Süd**			3	2	43	2	39
<b>GESAMT</b>	<b>81</b>	<b>66</b>	<b>63</b>	<b>43</b>	<b>600</b>	<b>36</b>	<b>367</b>

\*\* Soziales Erhaltungsgebiet seit 1. Dezember 2017

\*\*\* erweitert seit 1. Dezember 2017

Stand: 28.11.2020

# Fachbereich Stadterneuerung

Genehmigte Grundrissänderungen und/ oder Zusammenlegungen zum Einbau eines zeitgemäßen Bades 2016 bis aktuell							
	2016	2017	2018	2019	WE	2020	WE
Arnimplatz	7	6	5	1	2	1	1
Bötzowstraße***	2	2	4	1	1	1	3
Falkplatz	12	13	6	4	18	0	0
Helmholtzplatz	15	12	9	8	22	10	30
Humannplatz***	2	1	2	2	2	1	2
Kollwitzplatz	4	9	7	8	30	7	12
Ostseestraße/ Grellstraße	1	0	0	0	0	0	0
Pankow Zentrum	0	1	0	3	4	2	3
Teutoburger Platz	8	10	7	7	14	3	5
Winsstraße	5	7	1	3	3	3	3
Komponistenviertel**			2	0	0	0	0
Langhansstraße**			6	1	0	2	2
Pankow Süd**			5	1	1	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>56</b>	<b>61</b>	<b>54</b>	<b>39</b>	<b>97</b>	<b>30</b>	<b>61</b>

\*\* Soziales Erhaltungsgebiet seit 1. Dezember 2017

\*\*\* erweitert seit 1. Dezember 2017

Stand: 28.11.2020



# Fachbereich Stadterneuerung

Versagungen nach Gründen und Gebieten pro Jahr 2016 bis aktuell					
Anzahl der Versagungen mit Versagungsgründen					
Gebiet / Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
Arnimplatz	1	2	1	2	4
	Grundrissänderung	WE-Teilung, Grundrissänderung	Grundrissänderung	Aufwendiger Aufzug (individuelle Lösung), Grundrissänderung	Zweitbad, IR-Heizung, WD
Bötzowstraße***	2	2	2	0	2
	WE-Zusammenlegung, unvollständige Antragsunterlagen	Umwandlung WE in Gewerbe, Zweitbalkon, Balkonvergrößerung	WE-Zusammenlegung, Grundrissänderung		innenliegender Aufzug, Wohnungsteilung, WE-GÄ
Falkplatz	1	2	3	3	0
	WE-Zusammenlegung	Grundrissänderung, WE-Teilung	Zweitbalkon/Balkonvergrößerung, 2 x Grundrissänderung	3 x Grundrissänderung	
Helmholtzplatz	1	0	2	2	1
	unvollständige Antragsunterlagen		Aufwendiger Aufzug (individuelle Lösung), Grundrissänderung	Vorbildwirkung und Kosten Aufzug, Grundrissänderung	WE-GÄ
Humannplatz***	0	0	0	2	3
				Grundrissänderung	Grundrissänderung Wohnung, aufwendiger Aufzug
Kollwitzplatz	2	1	0	0	3
	WE-Zusammenlegung, Überschreitung zeitgemäßer Ausstattungsstandard	Zweitbalkon			aufwendiger Aufzug, fehlende Unterlagen Aufzug, GÄ WE/Zusammenlegung
Ostseestraße/ Grellstraße	0	0	0	0	1
					fehlende Unterlagen Aufzug
Pankow Zentrum	2	1	0	1	0
	Zweitbalkon, WE-Zusammenlegung	Abriss Mehrfamilienhaus		WE-Zusammenlegung	
Teutoburger Platz	2	1	1	0	1
	Zweitbalkon, unvollständige Antragsunterlagen	Grundrissänderung	Grundrissänderung		WE-GÄ
Winsstraße	2	0	2	0	0
	Überschreitung Mindestanforderung gem. EnEV, Überschreitung zeitgemäßer Ausstattungsstandard		Aufwendiger Aufzug (Größe), unvollständige Antragsunterlagen, Grundrissänderung		
Komponistenviertel**			0	0	3
					WE-GÄ, fehlende Voraussetzung WD Fassade
Langhansstraße**			2	1	0
			Abriss Wohngebäude, WE-Zusammenlegung	Grundrissänderung	
Pankow Süd**			0	0	2
					fehlender U-Wert Fenster

\*\* Soziales Erhaltungsgebiet seit 1. Dezember 2017

\*\*\* erweitert seit 1. Dezember 2017

Stand: 28.11.2020

# Fachbereich Stadterneuerung

Genehmigungen von Nutzungsänderung Wohnen in Gewerbe (aufgrund schlechter Wohnverhältnisse, z.B. Erdgeschoss Vorderhaus, Straßenlärm) 2016 bis aktuell					
	2016	2017	2018	2019	2020
Arnimplatz	0	0	0	0	0
Bötzowstraße***	0	0	0	0	0
Falkplatz	1	0	0	0	0
Helmholtzplatz	1	0	0	1	0
Humannplatz***	1	0	0	0	0
Kollwitzplatz	0	0	0	0	2
Ostseestraße/ Grellstraße	0	0	0	0	0
Pankow Zentrum	0	0	0	0	0
Teutoburger Platz	0	0	0	0	0
Winsstraße	1	1	0	0	0
Komponistenviertel**			0	0	0
Langhansstraße**			0	0	0
Pankow Süd**			0	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

\*\* Soziales Erhaltungsgebiet seit 1. Dezember 2017

\*\*\* erweitert seit 1. Dezember 2017

Stand: 28.11.2020

# Fachbereich Stadterneuerung

Umwandlungs-VO Genehmigungen und Versagungen mit Ausnahmetatbeständen 2017 bis aktuell																									
		Unwirtschaftlichkeit Abs. 4, Satz 2				Nachlass Abs.4, Satz 3 Nr. 2				Familienangehörige Abs. 4, Satz 3 Nr. 3				Ansprüche Dritter Abs. 4, Satz 3 Nr. 4				nicht zu Wohnzwecken Abs. 4, Satz 3 Nr. 5				Verkauf an Mieter Abs. 4, Satz 3 Nr. 6			
		2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Arnimplatz	Genehmigungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	11	
	Versagungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bötzowstraße***	Genehmigungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	5	
	Versagungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Falkplatz	Genehmigungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	6	
	Versagungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Helmholtzplatz	Genehmigungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	2	3	12	21	
	Versagungen	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
Humannplatz***	Genehmigungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	1	6	
	Versagungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kollwitzplatz	Genehmigungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	2	8	16	
	Versagungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ostseestraße/ Grelstraße	Genehmigungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	
	Versagungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pankow Zentrum	Genehmigungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	3	11	
	Versagungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Teutoburger Platz	Genehmigungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	9	11	
	Versagungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Winsstraße	Genehmigungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	5	6	20		
	Versagungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Komponistenviertel**	Genehmigungen		0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0	2	3	3	
	Versagungen		0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	
Langhansstraße**	Genehmigungen		0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0	2	10	5	
	Versagungen		0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	
Pankow Süd**	Genehmigungen		0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0	1	1	2	
	Versagungen		0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0	0	0	0	
<b>Genehmigungen gesamt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>61</b>	<b>117</b>	
<b>Versagungen gesamt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	

\*\* Soziales Erhaltungsgebiet seit 1. Dezember 2017

\*\*\* erweitert seit 1. Dezember 2017

Stand: 28.11.2020

Genehmigungen ohne Begründung werden in der Tabelle nicht erfasst

	2017	2018	2019	2020
(Zeit in Monaten)	12	12	12	11
<b>UVO-Genehmigungen gesamt:</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>61</b>	<b>117</b>
<b>Anzahl der umgewandelten Bestandswohnungen</b>	<b>113</b>	<b>537</b>	<b>1414*</b>	<b>2465</b>

\* Die Berechnung der umgewandelten Bestandswohnungen für 2019 wurde mit dem Bericht von 2020 überarbeitet: Im Bericht von 2019 wurde diese Zahl über die insgesamt beantragten Umwandlungen ermittelt, im Bericht von 2020 ausschließlich über die genehmigten Umwandlungen. Dadurch erklärt sich, dass die Anzahl der UVO-Genehmigungen für 2019 im Vergleich zum Bericht von 2019 steigen konnte, die Zahl der umgewandelten Bestandswohnungen aber gleich blieb.