

März 2010

Informationen zum Erhaltungsgebiet „Graefestraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieses Informationsblatt wendet sich sowohl an Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer/innen und –verwalter/innen als auch an die Mieter/innen im Gebiet Graefestraße, für das das Bezirksamt im Jahr 1995 eine Erhaltungsverordnung¹ entsprechend § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen hat.

Weitere Hinweise und die Rechtsgrundlagen finden Sie auch im Internet unter www.friedrichshain-kreuzberg/verwaltung/org/stadtvb/.

Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der **städtebaulichen Eigenart** und der **Zusammensetzung der Wohnbevölkerung** im Gebiet.

Schutz der städtebaulichen Eigenart

Unter städtebaulicher Eigenart versteht man zum Beispiel Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengliederung, -gestaltung und -farbgebung. Das Anliegen des Gestaltungsschutzes ist es, bei Baumaßnahmen den typischen Aufbau der Gebäude weitgehend zu erhalten. Auch neu zu errichtende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, wie etwa Werbetafeln, müssen sich dem Charakter des Gebiets anpassen.

Der Schutz der städtebaulichen Eigenart wird mit ähnlichen Mitteln wie der Denkmalschutz realisiert. Anhand der vom Bauherren einzureichenden Unterlagen beurteilen wir, ob das Ortstypische des Erhaltungsgebietes und/oder das Straßenbild beeinträchtigt werden. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei historischen Straßen und Plätzen sowie Eckgebäuden, die baulich eine wichtige Stellung im Straßenraum einnehmen.

Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz)

Hierbei besteht das Anliegen darin, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Das bedeutet, dass Bewohner nicht durch Luxusmodernisierungen und die damit einhergehenden Mieterhöhungen aus ihrem Wohngebiet verdrängt werden sollen bzw. dass nur „Besserverdienende“ in der Lage sind, dort eine Wohnung zu mieten.

Damit der Milieuschutz wirksam umgesetzt werden kann, hat der Gesetzgeber im § 172 BauGB festgelegt, dass bauliche Änderungen, vor allem die Modernisierung von Häusern oder einzelnen Wohnungen (z.B. Heizungseinbau, Einbau von Isolierglasfenstern, Einbau eines Bades oder einer Dusche, Balkonanbau), Grundrissänderungen sowie die Umwand

¹ Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes „Graefestraße“ im Bezirk Kreuzberg von Berlin vom 30. Mai 1995 (GVBl. S. 484)

Umwandlung von Wohnraum in Gewerberaum und der Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen nicht ohne Genehmigung durchgeführt werden dürfen.

Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer/innen müssen bei geplanten Maßnahmen dieser Art einen Antrag auf Genehmigung beim SG Milieuschutz (s. unten) stellen. Dies gilt dann, wenn für das Vorhaben laut Bauordnung für Berlin² keine Baugenehmigung erforderlich ist³. Muss ein Bauantrag gestellt werden, so erhält diesen das SG Milieuschutz vom Fachbereich Bauaufsicht zur Stellungnahme; die Baugenehmigung schließt dann die Genehmigung gem. §§ 172, 173 BauGB ein.

Das Bauen ohne Genehmigung kann gemäß § 213 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden.

Kriterien für die Umsetzung des Milieuschutzes

Das Bezirksamt hat 2008 eine Untersuchung in Auftrag gegeben, die Aufschluss über die Entwicklung im Gebiet geben sollte. Auf der Grundlage dieser Studie wurden neue Verfahrensgrundsätze für die Erteilung oder Versagung von Genehmigungen von Modernisierungsmaßnahmen erlassen⁴.

Wir möchten Sie hier über die wichtigsten Gesichtspunkte informieren:

1. Folgende genehmigungspflichtige Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung werden ohne Auflagen genehmigt, sofern sie in Standardausführung und ohne weitere Sonder- und Zusatzmerkmale gem. Berliner Mietspiegel erfolgen:
 - Ersteinbau einer Sammelheizung (inkl. Warmwasserversorgung)
 - Ersteinbau eines Badezimmers einschließlich Verfließung
 - Grundausstattung mit Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- sowie Elektroinstallationen
 - Doppel- bzw. Isolierglasfenster
 - Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen
 - Wärmedämmung
2. Eine auflagenfreie Genehmigung wird auch für die Schaffung neuen Wohnraumes (Dachgeschossausbau, Umwidmung von Gewerbeeinheiten in Wohnraum) erteilt. Sofern der neu geschaffene Wohnraum durch einen Aufzug erschlossen werden soll, wird eine auflagenfreie Genehmigung nicht erteilt; in diesem Fall kommt Ziffer 5 zur Anwendung. Sofern der neu geschaffene Wohnraum mit bestehendem Wohnraum verbunden wird, gelten die Kriterien gemäß den Ziffern 3 und 4.
3. Für Modernisierungsmaßnahmen, die über den Standard gemäß Nummer 1 hinausgehen und nicht den besonderen Bestimmungen der Ziffer 4. unterliegen (z.B. Erst-Balkone bis zu 5 m² Nutzfläche), kommt eine Versagung in Betracht. Die Versagungsgründe können durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages ausgeräumt werden. Durch einen solchen Vertrag werden die erhaltungsrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen. Für die Festsetzung der Belastungsgrenzen wurde in der Regel jeweils der zum Zeitpunkt der Fortschreibung gültige Berliner Mietspiegel für Wohnungen mit Sammelhei-

² Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S.495), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 7. Juni 2007 (GVBl. S.222)

³ Beachten Sie bitte, dass Baumaßnahmen, die gem. § 63 BauO Bln grundsätzlich von der Baugenehmigungspflicht freigestellt sind, in Erhaltungsgebieten stets im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. § 64 BauO Bln bearbeitet werden.

⁴ Kriterien für die Umsetzung der Erhaltungsverordnung für die Erhaltungsgebiete „Bergmannstraße-Nord“, „Boxhagener Platz“, „Graefestraße“, „Hornstraße“ und „Luisenstadt“ – Fortschreibung 2009, Bekanntmachung vom 05.05.2010 (ABl.Berlin S. 728)

zung, Bad und IWC in Gebäuden mit Bezugfertigkeit bis 1918 in einfacher Wohnlage angegebene Mittelwert in der jeweiligen Größenklasse ohne Anwendung von Sondermerkmalen zugrunde gelegt; diese betragen:

Belastungsgrenzen	mit Sammelheizung, Bad und WC (nettokalt)
Wohnungsgrößen	
unter 40 m ²	5,63 €/ m ²
40 m ² bis unter 60 m ²	4,35 €/ m ²
60 m ² bis unter 90 m ²	4,26 €/ m ²
90 m ² und mehr	4,27 €/ m ²

Vorstehende Nettokaltmieten dürfen sowohl in bestehenden Mietsverhältnis als auch beim Neuabschluss von Mietverträgen innerhalb eines Zeitraums ab Abschluss des öffentlichen-rechtlichen Vertrages bis 5 Jahre nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme nicht überschritten werden.

4. Maßnahmen, die den zeitgemäßen durchschnittlichen Ausstattungsstandard wesentlich, überschreiten, sind grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Hierzu gehören insbesondere:
 - Schaffung jeglicher Sonder- und Zusatzmerkmale gemäß jeweils geltenden Berliner Mietspiegel
 - Grundrissänderungen zur Schaffung besonders großzügiger Wohnungsgrundrisse hinsichtlich Wohnfläche und Zuschnitt.

Die Genehmigung kann – ausgenommen für den Ein- bzw. Anbau von Aufzügen - erteilt werden, sofern von der Maßnahme ausschließlich selbst genutztes Wohneigentum betroffen ist und sich der Wohnungseigentümer vertraglich verpflichtet, die Wohnung für den Zeitraum der Gültigkeit der Erhaltungsverordnung selbst zu nutzen. Sollte die Selbstnutzung innerhalb dieses Zeitraums aufgegeben und die Wohnung vermietet werden, so verpflichtet sich der Eigentümer in vorgenanntem Vertrag, eine Mietpreisvereinbarung maximal in Höhe der in Ziffer 3 festgelegten Mietbelastungsgrenze zu treffen. Eine Erhöhung der Nettokaltmiete ist nur für den Fall zulässig, dass sich die Mietbelastungsgrenze bei weiteren Fortschreibungen erhöhen.

5. Der Ein- bzw. Anbau eines Aufzuges kann nur genehmigt werden, wenn
 - dieser ausschließlich zur Erschließung neu zu schaffenden Wohnraums oder
 - alle Wohnungen aller Gebäude bzw. Gebäudeteile, die durch den Aufzug erschlossen werden sollen, von den Eigentümern genutzt werden und die Eigentümer sich in einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Selbstnutzung für die Dauer des Bestandes der Erhaltungsverordnung zu verpflichten oder – im Falle der Aufgabe der Selbstnutzung – eine Mietpreisvereinbarung maximal in Höhe der in Ziffer 3 festgelegten Mietbelastungsgrenze zu treffen. Eine Erhöhung der Nettokaltmiete ist nur für den Fall zulässig, dass sich die Mietbelastungsgrenzen bei weiteren Fortschreibungen erhöhen.
6. Eine Nutzungsänderung von Wohnraum ist grundsätzlich nur zulässig, wenn es sich um unbewohnte ebenerdige oder im Souterrain gelegene Wohnungen handelt. In Straßen mit sehr hoher Lärmbelastung durch Straßenverkehr gemäß Ausweisung im Berliner Mietspiegel gilt dies auch für Wohnungen im Hochparterre und im 1. Obergeschoss der Vorderhäuser.

Im Jahr 2012 sind die vorstehenden Kriterien auf Ihre Wirksamkeit und Aktualität anhand einer Sozialstudie zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben.

Beratung und Auskunft

Beachten Sie bitte, dass die vorstehenden Informationen nur einen allgemeinen Überblick über die erhaltungsrechtlichen Belange geben können. Eine eingehende Beratung zu geplanten Maßnahmen erfolgt beim

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht
Fachbereich Stadtplanung - Team Milieuschutz -
Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin

Frau Stark:
Zimmer 425
Tel.: 90298-2242, Fax: 90298-2385
Email: Anke.Stark@ba-fk.verwalt-berlin.de

Frau Orlowsky-Stubbe
Zimmer 427
Tel.: 90298-3024, Fax: 90298-2385
Email: Katharina.Orlowsky-Stubbe@ba-fk.verwalt-berlin.de

Sprechzeiten: Dienstag und Donnerstag
jeweils in der Zeit von 9.00 – 12.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Milieuschutz-Team