

Charlottenburg-Wilmersdorf

**Genehmigungskriterien für Maßnahmen in Gebieten
mit sozialen Erhaltungsverordnungen
gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf**

Bekanntmachung vom 15. Mai 2018

Stadt II B 5

Telefon: 9029-15150 oder 9029-10, intern 929-15150

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 15. Mai 2018 beschlossen, bei der Bearbeitung von Anträgen in Gebieten mit einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs sowie in Gebieten mit Aufstellungsbeschlüssen zu solchen Verordnungen in bewohnten wie leerstehenden Wohneinheiten folgende Genehmigungskriterien anzuwenden.

Für folgende Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard wesentlich überschreiten oder eine Nutzungsänderung darstellen, soll keine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise erhaltungsrechtliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden:

1. Einbau beziehungsweise Anbau von besonders kostenaufwändigen Aufzügen oder Fassadengleitern. Der Einbau ist zu versagen, wenn er besonders kostenaufwändig ist oder aufgrund der Vorbildwirkung geeignet ist, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht.
2. Einbau eines zweiten Bades oder einer zweiten Dusche. Ebenfalls der Einbau eines zweiten WCs, mit Ausnahme von Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen, wenn die Zahl der Wohnräume durch den Einbau nicht verringert wird.
3. Grundrissänderungen oder das Entfernen nichttragender beziehungsweise nichtaussteifender Bauteile (Trennwände). Hierzu zählen insbesondere die Verringerung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, Verlegung und Neubau von Kammern, Schaffung von Wohnküchen und Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern (ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche sowie Wand- und Bodenverfließen sind bereits vorhanden). Grundrissänderungen, die nachweislich zum Ersteinbau eines voll ausgestatteten Bades gemäß Nummer zwölf dienen, können zugelassen werden. Hierbei sind Grundrissänderungen auf ein Minimum zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen.
4. Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenen Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonette-Einheit).
5. Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) an bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragstellung geltenden Fassung der EnEV hinausgehen.
6. Anbau von besonders kostenaufwändigen Ersbalkonen sowie Schaffung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten, wenn die Wohnung bereits einen Balkon oder eine Terrasse aufweist. Die Versagung eines Ersbalkons kommt dann in Betracht, wenn er hinsichtlich der verwendeten Konstruktion oder Materialien besonders kostenaufwändig ist und/oder eine Grundfläche von 4 m² überschreitet.
7. Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, zum Beispiel Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Einbau eines Innenkamins, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, bodentiefe Fenster, Panoramafenster, repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser.

8. Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen.
9. Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten, es sei denn, dass auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage nicht mehr zumutbar ist.
10. Die Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe. Dies umfasst auch die gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken (zum Beispiel im Rahmen einer Ferienwohnungsvermietung) sowie die Nutzungsänderung von Wohnraum in Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
11. Sonstige bauliche Maßnahmen, die aufgrund der Vorbildwirkung geeignet sind, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen.

Insbesondere folgende Maßnahme ist grundsätzlich genehmigungsfähig, bedarf jedoch einer näheren Prüfung im Einzelfall:

12. Ersteinbau eines voll ausgestatteten Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen: ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche und Wand- und Bodenverfließen, wobei die Kriterien 3 und 7 zu beachten sind.