

**Neufassung der Prüfkriterien für die Umsetzung
der sozialen Erhaltungsverordnungen in den Erhaltungsgebieten
nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg**

Bekanntmachung vom 24. April 2018

Stapl 216

Telefon: 90298-2571 oder 90298-0, intern 9298-2571

Für die sozialen Erhaltungsgebiete im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg werden die Kriterien für die Umsetzung der Erhaltungsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB, die gleichermaßen für Maßnahmen in bewohnten wie auch leerstehenden Wohneinheiten gelten, wie folgt gefasst:

1 - Für insbesondere folgende Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Grundausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung wird eine Genehmigung erteilt:

1.1 - Ersteinbau einer Sammelheizung (inklusive Warmwasserversorgung)

1.2 - Ersteinbau eines Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen: ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Einbaubadewanne oder Dusche, Wand- und Bodenverfließung in Standardausführung

1.3 - Grundaustattung mit Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- sowie Elektroinstallationen

1.4 - Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen (Audio)

1.5 - Erneuerung bestehender einfach verglaster Fenster als Doppel- oder Isolierglasfenster (zweifach verglast) mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) in Anlehnung an die jeweils geltende Energieeinsparverordnung (EnEV)

1.6 - Energetische Nachrüstspflichten nach den Rechtsvorschriften der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (derzeit EnEV 2014, § 10):

- Erneuerung einer bestehenden Heizungsanlage, die älter als 30 Jahre ist
- Dämmung der Warmwasser- und Heizungsverleitungen

2 - Für insbesondere folgende bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Maßnahmen kann gegenüber dem Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht erhaltungsrechtlich eine Zustimmung erteilt werden:

2.1 - Schaffung neuen Wohnraums wie (zum Beispiel Dachgeschossausbau, Neubau)

2.2 - Umwidmung von Gewerbeeinheiten in Wohnraum

2.3 - Im Regelfall jegliche sonstige Nutzungsänderung mit Ausnahme der Ziffer 3.2 (zum Beispiel Umnutzung Gewerbe in anderes Gewerbe; Einzelfallentscheidung bei sozialen Infrastruktureinrichtungen)

Ausnahme zu Ziffer 2.1 und 2.2: Zusammenlegung von neu entstehendem oder umgewidmetem Wohnraum mit bereits vorhandenem Wohnraum (siehe Ziffer 6)

3 - Für insbesondere folgende Modernisierungs- oder sonstige Maßnahmen, die über den Standard gemäß Ziffer 1 hinausgehen oder eine Nutzungsänderung darstellen und nicht gemäß Ziffer 4 zu versagen sind, kann nur unter folgenden Voraussetzungen eine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise Zustimmung erteilt werden:

3.1 - Maßnahmen zur Energieeinsparung (soweit nicht bereits nach Ziffer 1.6 zu genehmigen), wenn die Änderung der baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen dient, die die EnEV in ihrer bei Antragstellung gültigen Fassung an bestehende Gebäude und Anlagen stellt. Für diese Prüfung ist dem Bezirksamt der vollständig ausgefüllte „Maßnahmenplan zur energetischen Gebäudesanierung“ (Anlage zu diesen Prüfkriterien) vorzulegen.

3.2 - Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe

Dieser kann erhaltungsrechtlich zugestimmt werden, wenn es sich um unbewohnte, tatsächlich und rechtlich leerstehende Wohneinheiten im Souterrain handelt.

In Straßen mit sehr hoher Lärmbelastung durch Straßenverkehr gemäß Ausweisung im Berliner Mietspiegel kann einer Nutzungsänderung in begründeten Einzelfällen (zum Beispiel bei Lage aller Wohn- und Schlafräume zur Straße) auch für Wohnungen im Erdgeschoss der Vorderhäuser zugestimmt werden.

Ausnahme zu Ziffer 3.2: gewerbliche Überlassung von Wohnraum bis zu einem Zeitraum von 28 Tagen (zum Beispiel Ferienwohnungen).

3.3 - Grundrissänderungen, die nachweislich zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung dienen (zum Beispiel Ersteinbau eines Bades, nachweislich ungünstige Grundrisse).

3.4 - Anbau von Erstbalkonen, -terrassen, -loggien und -wintergärten mit einer Grundfläche bis einschließlich 4 m². Eine Versagung kommt in Betracht, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwändig oder aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die in dem Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung darstellt.

3.5 - Der Anbau von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen und/oder neu geschaffenen Wohnraums bei Gebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen ist grundsätzlich zu genehmigen. Eine Versagung kommt insbesondere bei vorhandenem Wohnraum dann in Betracht, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwändig oder aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die in dem Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht.

Für die Prüfung der Ziffern 3.4 und 3.5 ist dem Bezirksamt eine Kostenschätzung gemäß DIN 276-1 (2008-12) bis zur 1. Ebene der Kostengliederung (Anlage zu diesen Prüfkriterien) vorzulegen.

4 - Für alle anderen Modernisierungs- und sonstigen Maßnahmen, die den zeitgemäßen durchschnittlichen Ausstattungsstandard wesentlich überschreiten (zum Beispiel Zweitbalkone, Zweit-WCs oder -bäder, Einbauküchen, Fußbodenheizung etc.) und die aufgrund ihrer Vorbildwirkung oder ihrer Kostenaufwändigkeit dazu geeignet sind eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell eine Verdrängungsgefahr für die in dem Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung darstellt, wird keine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise Zustimmung erteilt.

5 - Für den Abriss/Rückbau von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten wird grundsätzlich keine Genehmigung beziehungsweise Zustimmung erteilt.

6 - Für nicht notwendige Grundrissänderungen sowie Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen, die nicht von Ziffer 3.3 erfasst sind, wird keine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise Zustimmung erteilt.

Begründung

Die vorliegende Aktualisierung der Prüfkriterien findet Anwendung in allen Geltungsbereichen Sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Überarbeitung der Kriterien präzisiert die Zielstellung der Sozialen Erhaltungsverordnungen im Bezirk. Sie konkretisiert die zur Anwendung kommende, grundlegende Norm des § 172 Absatz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Die überarbeitete Fassung der Prüfkriterien passt sich der aktuellen Rechtsprechung und der fortentwickelten Verwaltungspraxis an und sorgt somit für eine Vereinheitlichung in der behördlichen Umsetzung. Gleichzeitig sorgt die vorliegende aktuelle Änderung der Prüfkriterien für mehr Transparenz in den Verwaltungsabläufen und für eine Beschleunigung im Antrags-/Genehmigungsverfahren.

Eine Genehmigungspraxis, unter Auflagen höhere Standards realisieren zu können, führt zu einer schleichenden Veränderung der zu schützenden Strukturen, insbesondere durch nachgelagerte Verdrängungsprozesse. Auch ist die Vorbildwirkung bei Abweichungen vom Grundprinzip der Genehmigung oder Versagung nicht zu unterschätzen. Daher werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens grundsätzlich keine öffentlich-rechtlichen Verträge abgeschlossen.

Um die Wohnungsstruktur im Einklang mit der vorhandenen Bevölkerung zu erhalten, finden alle Regelungen ausnahmslos sowohl auf bewohnte Wohnungen (vermietete Wohnungen, selbst genutztes Eigentum) als auch auf Leerwohnungen Anwendung.

In den Geltungsbereichen Sozialer Erhaltungsverordnungen hat sich der Bezirk das Ziel gesetzt, die angestammte Wohnbevölkerung in deren Zusammensetzung zu erhalten (Strukturschutz), um negativen städtebaulichen Folgewirkungen infolge einer Veränderung dieser schützenswerten Struktur entgegenzuwirken. Schutzwürdig ist jedwede Art der Wohnbevölkerung.

Besondere städtebauliche Gründe, die den Erhalt des Bestandes der korrespondierenden raumwirksamen Sozialstruktur und der sozialwirksamen Raumstruktur begründen, können beispielsweise das Zusammenwirken zwischen vorhandener sozialer, ökologischer, privater Infrastruktur und der Wohnbevölkerung sein sowie der Erhalt des verfügbaren Wohnraums für Haushalte mit niedrigem Haushaltseinkommen und die Vermeidung an anderer Stelle eben solchen Wohnraum erneut zur Verfügung stellen zu müssen.

Prüfziffer 1

Die in der Prüfziffer 1 katalogisierten baulichen Änderungen bilden den sogenannten bauordnungsrechtlichen und den baulichen/anlagentechnischen Mindeststandard im Sinne des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummern 1 und 1a BauGB ab.

Diese Maßnahmen sind auf der Grundlage der im Vorgegangenen benannten Norm zu genehmigen.

Eine **auflagenfreie** Genehmigung kommt lediglich dann in Betracht, wenn die Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands nach Umfang und Intensität als angemessen einzustufen sind. Der Bundesgesetzgeber hat sich im Jahre 1997 (vergleiche Drucksache Deutscher Bundestag [DrS. BT] 13/7589) dazu entschieden, auch Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands dienen, weiterhin der erhaltungsrechtlichen Prüfung zur Genehmigung im Hinblick auf die Zielstellungen Sozialer Erhaltungssatzungen zu unterstellen (vergleiche Drucksache Deutscher Bundestag - DrS. BT 13/7589, S. 30).

Der Intention des Gesetzgebers kann folglich nur entsprochen werden, wenn die Möglichkeit gegeben ist, Umfang und Intensität der Maßnahmen im Sinne des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummern 1 und 1a BauGB auf ein dem jeweiligen Satzungsbereich geltendes Maß einzuschränken und einer Ausgestaltung in Form eines Luxusstandard in der Grundausstattung (zum Beispiel durch exklusive Ausstattungsgegenstände) entgegenzuwirken.

Die baulichen Änderungen zur Herstellung eines anlagentechnischen oder baulichen Mindeststandards der Energie-Einsparverordnung (EnEV) im Sinne des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB beschränken sich auf die sogenannten Nachrüstpflichten, die sich aus der Verordnung selbst ergeben und denen der Eigentümer nachkommen muss. Da sich der im Jahre 2013 in das BauGB aufgenommene Tatbestand des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB an dem der Nummer 1 BauGB orientiert, finden auch hier Umfang und Intensität der baulichen Änderungen in der Genehmigungspraxis Berücksichtigung.

Die Prüfkriterien enthalten insofern in der Anlage einen sogenannten Maßnahmenplan, der als antragsbegründende Unterlage von jedem Antragsteller einzureichen ist.

Prüfziffer 2

Die in der Prüfziffer 2 aufgeführten baulichen Änderungen bedürfen stets einer Baugenehmigung. Die Bauaufsichtsbehörde beteiligt den Fachbereich Stadtplanung im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens und ersucht diesen unter anderem um eine erhaltungsrechtliche Stellungnahme.

Für die in der Ziffer 2 erfassten Baumaßnahmen wird in der Regel eine erhaltungsrechtliche Zustimmung zu erteilen sein.

Die Soziale Erhaltungsverordnung dient dem Schutzzweck die mit der vorhandenen Bevölkerungsstruktur korrelierende Wohnungsstruktur zu erhalten. Das Schutzziel kann folglich lediglich auf einen zu bewahrenden Wohnungsbestand abstellen.

Die Schaffung neuen Wohnraums, aber auch die Nutzungsänderung gewerblich gewidmeter Räume zu Wohnräumen, ist von der Schutzwirkung des Sozialen Erhaltungsrechts nicht erfasst, weil durch diese neuer Wohnraum geschaffen wird. Wird allerdings zur Schaffung oder im Zusammenhang mit der Schaffung neuen Wohnraums in die vorhandene Bausubstanz mit aus erhaltungsrechtlicher Sicht negativen städtebaulichen Folgen eingegriffen (beispielsweise Ziffer 6 - Zusammenlegung neu geschaffenen Wohnraums mit Bestandswohneinheiten), kann eine Zustimmung zur Erteilung einer Baugenehmigung nicht erteilt werden.

Obwohl die private Infrastruktur mit der im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung bestehenden Bevölkerungsstruktur korrespondiert, kann mittels Sozialen Erhaltungsrechts kein Einfluss auf gewerbliche Nutzungen/Nutzungsänderungen genommen werden. In seiner Novellierung hat der Bundesgesetzgeber die „Erweiterung des Instruments der Milieuschutzsatzung ... auf ansässige Gewerbe oder die Gewerbestruktur...“ ausgeschlossen (DrS BT 13/7589, S. 30). In atypischen Einzelfällen, in denen beispielsweise die einer erhaltungsrechtlichen Beurteilung zu Grunde zu legende planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung von der bauordnungsrechtlichen Widmung abweicht, kann es sein, dass keine Zustimmung erteilt wird.

Prüfziffer 3

Die Prüfziffer 3 erfasst Maßnahmen, die im Rahmen des § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB zu prüfen sind. Auf die Erteilung einer Genehmigung hat der/die Antragsteller/-in **nur unter bestimmten Voraussetzungen** einen Anspruch. Die Genehmigungsfähigkeit einer Baumaßnahme bemisst sich an den allgemeinen städtebaulichen Kriterien des § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB: Zu beurteilen ist unter anderem, ob eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur zu erwarten ist und sich dadurch negative städtebauliche Folgewirkungen ergeben.

So erfasst die Prüfziffer 3.1 diejenigen energetischen Maßnahmen, die als gesetzliche Nachrüstpflichten der EnEV einzustufen sind und mithin über die in Ziffer 1.6 geregelten Tatbestände hinausgehen. Zur Beurteilung, ob eine Genehmigung, Zustimmung oder Versagung/Ablehnung der Baumaßnahme in Betracht kommt, ist von dem/der Antragsteller/-in das Einreichen des Maßnahmenplans unabdingbar. Der Maßnahmenplan stellt eine antragsbegründende Unterlage dar, ohne die die Beurteilung des geplanten Vorhabens nicht möglich ist. Es ist hinlänglich bekannt, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen infolge der mit ihnen in Verbindung stehenden Modernisierungsumlagen (Mietsteigerungen) zu Verdrängungsprozessen führen können. Der mit diesen Maßnahmen in Verbindung stehende Einspareffekt (Heizkosteneinsparung) steht oft nicht im Verhältnis zu den sich aus der Baumaßnahme ergebenden Modernisierungsumlagen. Die Angaben aus dem Maßnahmenplan ermöglichen im Einzelfall eine Beurteilung, inwiefern die energetische Maßnahme erforderlich, verhältnismäßig, wirtschaftlich und geeignet wäre.

Mit der Beschränkung der Umsetzung energetischer Modernisierungsmaßnahmen auf die anlagentechnischen und baulichen Mindestanforderungen soll dem Zielkonflikt bestehend aus Umweltschutz und dem Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung in Gebieten mit besonderer städtebaulicher Bedeutung entgegengewirkt werden. Regelmäßig lösen energetische Modernisierungen signifikante Mietzinssteigerungen aus, die zu einer Verdrängung derjenigen Haushalte mit geringerem Haushaltseinkommen führen können.

Die Prüfziffer 3.2 trifft Regelungen zu Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe. Diesen Nutzungsänderungen ist regelmäßig nicht zuzustimmen. Dabei bildet zur Beurteilung der Art der Nutzung der bauordnungsrechtliche Nutzungsbegriff, vor allem aber der planungsrechtliche Begriff der Nutzung die Grundlage. Ob einer Änderung der Wohnnutzung in eine gewerbliche Nutzung entsprochen werden kann, hängt folglich von der tatsächlichen Nutzung und der Widmung der Räumlichkeiten (rechtliche Nutzung) ab. Änderungen der Nutzung von Wohn- zu gewerblichen Zwecken kommen nur dann in Betracht, wenn die entsprechenden Einheiten nachweislich schwer an potenzielle Wohnraumnutzer zu vermitteln sind. Bei Souterrainwohneinheiten und Wohneinheiten, die sich in straßenseitigen Erdgeschossen lärmbelasteter Straßenzüge befinden, kann die Behörde im Wege der Einzelfallprüfung zu dem Ergebnis gelangen, dass eine Nutzungsänderung zweckmäßig ist.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage, seines reichhaltigen Angebots an kulturellen, gastronomischen und freizeitgestaltenden Einrichtungen nachgefragter Standort für die Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe oder auch Nutzungsänderungen von Wohnraum zu Ferienwohnungen, Hotels, Hostels oder Beherbergungsstätten. Hierfür wird zunehmend Wohnraum nicht mehr an Personen vermietet, die ihn langfristig als ihren Lebensmittelpunkt nutzen. Diese Verwendung von Wohnraum widerspricht den Zielen der Erhaltungsverordnung und ist somit nicht genehmigungsfähig. Die zunehmende Tendenz, Wohnraum als Gewerbe beziehungsweise Ferienwohnungen zu vermieten, führt im Erhaltungsgebiet dazu, dass das vorhandene Wohnraumangebot verknappt wird und somit die Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung gefährdet ist.

Die Prüfziffer 3.3 normiert die Ausnahme zu Grundrissänderungen, die regelmäßig nicht genehmigungsfähig sind (vergleiche Prüfziffer 4). Änderungen in Wohnungszuschnitten sind demnach dann gerechtfertigt, wenn diese der Schaffung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards dienen (beispielsweise bei vorhandenen ungünstigen Grundrissen zum Ersteinbau eines Bades).

Prüfziffer 3.4 lässt den Anbau von Erstbalkonen zu, sofern deren Grundfläche das Höchstmaß von 4 m² nicht überschreitet und die bauliche Änderung nicht besonders kostenaufwendig oder aufgrund ihrer sogenannten Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung darstellt.

Der Anbau von Erstbalkonen ist nicht den baulichen Änderungen zuzuordnen, für die für den Bauherrn ein Genehmigungsanspruch besteht. Der Anbau eines Balkons ist keine bauordnungsrechtliche Mindestanforderung im Sinne der geltenden Regelung des § 172 BauGB. Folglich kommt zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme nur § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB in Betracht, wonach die bauliche Änderung die schützenswerte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht derart gefährden darf, dass mit einer Veränderung in der Bevölkerungsstruktur negative städtebauliche Folgewirkungen einhergehen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Modernisierungsmaßnahmen, „... die über den im Erhaltungsgebiet üblichen Ausstattungsstandard hinausgehen und die zu einer nicht nur geringfügigen Mieterhöhung führen können, allgemein...“ zu einer Verdrängungsgefahr führen. (vergleiche BVerwG Urteil vom 18. Juni 1997 - 4 C 2/97 [München])

Der An- beziehungsweise Einbau von Aufzügen an/in bereits bestehende/-n Gebäude/-n wird durch die Ziffer 3.5 geregelt. Zum An- beziehungsweise Einbau eines Aufzugs besteht, so das BVerwG mit Beschluss vom 17. September 2004 - 4B 85.04 - und das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 31. Mai 2012 - 10 B 9.11 -, zwar im Neubau eine bauordnungsrechtliche Verpflichtung - gleichwohl löst diese bei Baumaßnahmen in Bestandsgebäuden nicht a priori einen Genehmigungsanspruch im Sinne des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB aus. Laut des zitierten Urteils des OVG Berlin-Brandenburg umschreiben die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen einen Standard, bei dem eine sogenannte Indizwirkung für die Erteilung der Genehmigung besteht. Gleichsam ist im Einzelfall zu prüfen, ob die bauliche Änderung besonders kostenaufwendig oder aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die in dem Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung mit sich bringt, vormals ist zu eruieren, inwiefern das Vorhaben den Anforderungen der Bauordnung entspricht.

Die demografische Zusammensetzung des Hauses wird im Rahmen der Genehmigungspraxis in der Beurteilung solcher Bauvorhaben berücksichtigt.

Die Prüfkriterien enthalten insofern in der Anlage eine sogenannte Kostenschätzung gemäß DIN 276-1 (2008-12), die als antragsbegründende Unterlage von jedem/-r Antragsteller/-in bei geplanter Errichtung eines Aufzugs oder von Balkonen einzureichen ist.

Prüfziffer 4

Die Prüfziffer 4 trifft eine Regelung zu Modernisierungsmaßnahmen, die nicht explizit im Rahmen dieser Verwaltungsvorschrift katalogisiert sind. Intention ist es, mittels flexibler Regelung auf Entwicklungen zivil- und öffentlich-rechtlicher Gesetzgebung und Rechtsprechung im Sinne der Zielsetzung des Erhaltungsrechts reagieren zu können. Gleichmaßen weist die Prüfziffer 4 explizit darauf hin, dass jede bauliche Maßnahme, die eine Modernisierungsumlage zur Folge hat, dem Genehmigungsvorbehalt des § 172 BauGB unterliegt.

Beispielhaft katalogisiert die Prüfziffer 4 Modernisierungsmaßnahmen, für die eine Genehmigung in aller Regel nicht erteilt wird. Der Versagungsgrund aus § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB liegt vor, wenn ein Vorhaben geeignet ist, die Gefahr der Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung hervorzurufen, und wenn eine solche Verdrängung aus den besonderen städtebaulichen Gründen nachteilige Folgen haben würde (BVerwG 4 C 2/97).

Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Unteraus- beziehungsweise Fehlnutzung der kommunalen (öffentlichen, privaten, ökologischen) Infrastruktur, die Erhöhung des Mobilisierungsgrads, die Notwendigkeit zur Schaffung preisgünstigen Ersatzwohnraums infolge der Verdrängung und darüber hinausgehend multiplikative Effekte für andere Stadtquartiere in Betracht. Da eine einzelne Maßnahme innerhalb eines Erhaltungsgebiets kaum jemals zu einer städtebaulich ins Gewicht fallenden Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen wird, darf eine solche Maßnahme auch nicht isoliert betrachtet werden. Es kommt vielmehr darauf an, ob die einzelne Maßnahme aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell die Veränderung der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung nach sich zieht.

Prüfziffer 5

§ 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB legt fest, dass Rückbauvorhaben dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Der durch den Rückbau eines Gebäudes - sowohl die völlige Beseitigung als auch den Teilabbruch eines Gebäudes oder einzelner Wohneinheiten - entfallene Wohnraum ist erfahrungsgemäß grundsätzlich geeignet, zu Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur des jeweiligen Erhaltungsgebiets zu führen.

Prüfziffer 6

Gemäß der Prüfziffer 6 sind nicht notwendige Grundrissänderungen nicht genehmigungsfähig. Notwendige Grundrissänderungen stellen all diejenigen Änderungen der Zuschnitte einer Wohnung dar, die erforderlich sind, einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard (Ersteinbau eines Bades, einer Küche, etc.) herstellen zu können. Hinsichtlich Größe, Lage, Ausstattung und Anzahl korrespondieren die derzeitige Wohnungsstruktur und die Bevölkerungsstruktur miteinander. Eine Veränderung der Wohnungsstruktur hat zwangsläufig Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Wohnungsstruktur ist daher im Hinblick auf Bestand, Größe und Ausstattung zu erhalten.

Der Erhalt der bestehenden Wohnungsstruktur sorgt zudem dafür, dass der Aufwertungsdruck im Gebiet gemindert wird und auch weiterhin bezahlbarer Wohnraum für die angestammte Bevölkerung zur Verfügung steht. Wohnungszusammenlegungen und -teilungen werden daher grundsätzlich nicht genehmigt, da hierdurch die Wohnungsgrößenstruktur im Gebiet und damit die Passfähigkeit zur vorhandenen Bevölkerungsstruktur generell verändert werden.