

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen

Bezirksamtsvorlage Nr. III/ ⁴⁵
zur Behandlung in der Sitzung am ^{16.4.02}

1. Gegenstand der Vorlage: Festlegung von Kriterien für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und Aufhebung des Beschlusses 338/94 des Bezirksamtes Friedrichshain.

2. Berichterstatter: Dr. Schulz

3. Beschlussentwurf: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beschließt:

1. den in der Anlage beigefügten Kriterienkatalog für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zur einheitlichen Grundlage bei der Bearbeitung von Anträgen zum Dachgeschossausbau zu machen.
2. den Beschluss Nr. 338/94 des Bezirksamtes Friedrichshain durch diesen Beschluss zu ersetzen.
3. die BVV durch Vorlage zur Kenntnisnahme über diese Beschlüsse zu unterrichten.
4. mit der Durchführung der Beschlüsse die Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen zu beauftragen.

4. Begründung: Der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken bietet die Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Bauland. Die immer noch hohe Anzahl von Anträgen erfordert einen grundsätzlichen Umgang mit dieser Problematik. Für den Bezirk Friedrichshain wurde 1994 ein Kriterienkatalog für den Ausbau von Dachgeschossen entwickelt und mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 338/94 zur einheitlichen Arbeits- und Beurteilungsgrundlage. Die Bezirksfusion macht jetzt die Erarbeitung einer einheitlichen Beurteilungsgrundlage für beide Ortsteile, unter Nutzung der im Ortsteil Friedrichshain gewonnenen Erkenntnisse, erforderlich.

Kriterienkatalog siehe Anlage

5. Rechtsgrundlagen:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 14. Juni 2001 (GVBl. S. 185).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

6. Haushalts- und stellenplanmäßige Auswirkungen:

keine

7. Mitzeichnung:

nicht erforderlich



Dr. Schulz
Bezirksstadtrat für
Stadtentwicklung und Bauen

Kriterien für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

1. Vorbemerkungen

Der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken bietet die Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Bauland. Die immer noch hohe Anzahl von Anträgen erforderte einen grundsätzlichen und einheitlichen Umgang mit dieser Problematik.

Der Dachgeschossausbau bedarf in der Regel einer Ausnahme bzw. einer Befreiung. Die bisherige Genehmigungspraxis bezog sich vorrangig auf Erfahrungswerte vorhandener Beispiele und die Kompensierung der Überschreitungen durch ausgleichende Maßnahmen. Dabei war eine einheitliche Bewertung und Genehmigung nicht immer gewährleistet.

Dieser Kriterienkatalog soll die Beurteilung und Genehmigung objektiver und einheitlicher gestalten. Dabei ist es notwendig die unterschiedlichen Wohnquartiere und ihre Nutzungsstruktur zu berücksichtigen, um die Forderungen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gem. §§ 1 Abs. 5 Satz 1 und 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu gewährleisten.

Der Bestand an Wohngebäuden im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Situationen, Nutzungsarten und Nutzungsmaße in drei Kategorien eingeteilt, in denen differenzierte Anforderungen und Auswirkungen im Falle des Dachgeschossausbaus festgeschrieben werden sollen:

- Kategorie 1:
Altbaugebiete vor 1945 mit einer sehr dichten Baustruktur und sehr geringem Freiflächenanteil, Ø GFZ über 2,0;
- Kategorie 2:
Altbaugebiete vor 1945 mit dichter bis aufgelockerter Baustruktur, Lückenbauten und mit höherem Freiflächenanteil, Ø GFZ bis max. 2,0;
- Kategorie 3:
Gebiete mit einer aufgelockerten Baustruktur der 20er Jahre und nach 1945 mit ausreichendem Freiflächenanteil, Ø GFZ bis max. 1,6;

Die vorliegenden Kriterien sollen dazu dienen, eine Entscheidung über den Ausbau von Dachgeschossen nach rechtlicher, funktionell-räumlicher und gestalterischer Vorgabe einheitlich innerhalb eines kategorisierten Bereiches zu regeln.

Vorhandene rechtliche und planerische Aussagen in Geltungsbereichen erlassener Gestaltungs- oder Erhaltungsverordnungen bleiben in ihren Auflagen zum Dachgeschossausbau bestehen. Künftige Gestaltungsverordnungen werden die Aussagen des Kriterienkataloges berücksichtigen. Ebenfalls unberührt bleiben die Auflagen des Denkmalschutzes.

2. rechtliche Grundlagen

Die Grundlage für den Ausbau von Dachgeschossen bilden das Bauordnungs- und das Bauplanungsrecht.

Im beplanten Bereich ist der Ausbau von Dachgeschossen oft nur im Rahmen der Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen vom Bauordnungs- oder Bauplanungsrecht möglich (vergl. von Feldmann, Berliner Planungsrecht, Rdnr. 220). Im unbeplanten Innenbereich ist die Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus nach § 34 BauGB nur gegeben, wenn er sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Der Beschluss liefert darüber hinaus Beurteilungskriterien, ob im Einzelfall eine Verunstaltung im Sinne von § 10 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vorliegt.

3. funktionell-räumliche Kriterien

3.1.

Das im Bebauungsplan bzw. Baunutzungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann im Fall des Dachgeschossausbaus nur überschritten werden, wenn Ausgleichsmaßnahmen (siehe Punkt 5.) vorgenommen werden.

Begründung:

Sind Dachgeschosse Vollgeschosse, wird die GFZ bei einer Nutzungsänderung erhöht. In Altbaugebieten besteht in der Regel eine erhebliche Überschreitung der zulässigen Obergrenze der GFZ, daher sind ausgleichende Maßnahmen, die die Wohnumfeldsituation der Bewohner verbessern, unumgänglich.

3.2.

Die überbaute Grundstücksfläche darf nicht höher als max. 0,8 GRZ liegen, darüber hinaus sind keine Erhöhungen der Wohnungsanzahl bzw. Bewohnerzahl zulässig. Bei Eckgrundstücken, deren GRZ höher als 0,8 ist, sind aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen möglich.

Begründung:

Eine Ausnutzung der GRZ über 0,8 (ausschließlich überbaute Grundstücksfläche ohne versiegelte Fläche) bedeutet eine extrem eingeschränkte Freifläche. Bei einer derartigen Situation ist von einer kaum nutzbaren Freifläche auf dem Grundstück, sowie schlechten Besonnungsverhältnissen auszugehen. In diesen Fällen würde ein Dachgeschossausbau eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse bedeuten.

Eckgrundstücke stellen einen Gebäudetypus dar, der vor allem in Altbaugebieten eine besondere städtebauliche Wirkung besitzt. Der Ausbau von Dachgeschossen mit entsprechenden Gestaltungselementen kann diese räumliche Situation unterstreichen. In vielen Fällen sind aber gerade Eckgrundstücke stark überbaute Flächen, die kaum Freiraum bieten. Deshalb ist die Genehmigung eines Dachgeschossausbaus von möglichen Ausgleichsmaßnahmen und von einer Begrenzung der Wohnungsanzahl abhängig zu machen.

3.3.

Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist im Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude möglich, dabei sollten Seitenflügel anderen Gebäudeteilen zugeordnet werden, sofern die bauordnungsrechtlichen Belange erfüllt sind.

Begründung:

Durch die Einbeziehung von Seitenflügeln und Quergebäuden kann sich eine optimalere Grundrissgestaltung ergeben, sowie Treppenhäuser als Rettungswege ausgenutzt werden.

3.4.

Grundsätzlich ist die Anlage eines Kinderspielplatzes auf dem jeweiligen Grundstück zu prüfen und wenn möglich entsprechend § 8 BauO Bln durchzusetzen.

Begründung:

Die Forderung nach Anlage eines Kinderspielplatzes ist aufgrund des hohen Defizits an Spielflächen im Bezirk ein notwendiger Ausgleich für die partielle Erhöhung der Bewohneranzahl auf dem Grundstück.

3.5.

Die Freifächensituation im Block ist bei der Beurteilung der Auswirkungen des Dachgeschossausbaus mit zu betrachten, um vorhandene Potentiale zur Verbesserung der Situation zu aktivieren. Entsprechend der konkreten Gegebenheiten und der Eigentumsverhältnisse ist auf die Gestaltung grundstücksübergreifender Freiflächen zu orientieren.

Begründung:

Durch die Betrachtung der konkreten Situation eines Baublockes, in dem sich das jeweilige Grundstück befindet, entstehen oftmals Lösungsmöglichkeiten, die eine effektivere Nutzung und Gestaltung aller zur Verfügung stehenden Freiflächen zulassen. Auch durch die Einigung mehrere bauwilliger Eigentümer lassen sich Potentiale in diesem Sinne besser erschließen. Vorhandene Blockkonzepte sind zur Verdeutlichung dieser Absichten heranzuziehen.

4. Gestaltung

4.1.

Die vorhandene Dachform und die Elemente des Daches -Traufe, First, Grat, Kehle- sind grundsätzlich beizubehalten.

Begründung:

Die unterschiedlichen Dachformen (Satteldach, Berliner Dach, Pultdach bzw. flach geneigtes Dach) charakterisieren städtebauliche Bereiche und markieren Gebäudeabschlüsse. Sie tragen zum städtebaulichen Charakter und zur Typik des Ortsbildes bei, die insbesondere in den geschlossenen erhaltenen Altbauquartieren eine spezifische und Berlin eigene Bauweise und damit auch stadtgestalterische Identität prägen. Der grundsätzliche Beibehalt dieser Formensprache ist daher gerade in den Altbauquartieren städtebauliche Zielsetzung. Eine Überformung und untypische Formensprache des Gebäudeabschlusses ist zu vermeiden.

4.2.

Die anzuordnenden Dachflächenfenster sollen nicht mehr als 50 % der straßenseitig sichtbaren Dachfläche in Anspruch nehmen. Die Fenstergrößen sind auf das für die Belichtung und Belüftung erforderliche Maß zu beschränken.

Begründung:

Der obere Gebäudeabschluss der Blockrandbebauung wird überwiegend durch geschlossene ziegelgedeckte Steildachflächen gebildet, die sich aus der als „Berliner Dach“ (Sonderform des Pfettendaches) hergestellten Dachkonstruktion ergibt.

Das Stadtbild wird durch diese, an den Straßenfronten geschlossene, Dachlandschaft wesentlich mitgeprägt und ist Teil seiner gestalterischen Qualität.

Durch den Ausbau von Dachgeschossen für Wohnzwecke und den dadurch erforderlichen Einbau von Fenstern in die Dachhaut zur natürlichen Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume besteht die Gefahr des Verlustes der Gestaltungsqualität der straßenseitigen Gebäudefassaden. Durch das „Aufsprengen“ der Dachfläche ergeben sich Beeinträchtigungen der Gebäudeerscheinung.

4.3.

Die Anordnung der Dachfenster darf das Gesamterscheinungsbild des Hauses nicht negativ beeinflussen und soll Bezug auf die darunterliegende Fassade nehmen. Vorhandene Gliederungselemente und Gebäudeachsen (Fensteranordnung, Erker, Balkone, Loggien) sind zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind dazu auch Änderungen an der Dachkonstruktion (Sparrenlage, Sparrenwechsel) auszuführen. Von der Traufe und vom First sollen Dachfenster einen Abstand von ca. 1 m einhalten.

Werden in besonderen Fällen zusätzliche bauliche Elemente aus rettungstechnischen Gründen notwendig, sind diese gestalterisch in die Gesamtkonzeption einzubinden.

Begründung:

Zur Wahrung der typischen Gebäudeansicht ist es notwendig, die Anordnung von Dachfenstern behutsam und zurückhaltend vorzunehmen. Betonende Elemente die sich aus der Fassadengliederung ergeben, können aufgenommen werden, sofern sie nicht das Erscheinungsbild verfremden, das durch die typische Gliederung der Gebäude in Sockelzone, Hauptgeschosse, Traufe und Dachabschluss bestimmt wird. Zur Gliederung wurden i. d. R. Gesimsbänder verwendet, deren Erhalt insbesondere zur Einbindung neuer Elemente in das bestehende Fassadenbild zugrundegelegt werden soll.

4.4.

Dachaufbauten - Gauben, Ecktürme, Frontispize - sind zulässig, wenn sie entweder dem historischen Vorbild entsprechen oder zur Betonung von Blockecken, Gebäudemitten oder Erkerachsen dienen. Wenn rettungstechnisch die Möglichkeit besteht, sind Gauben so herzustellen, dass die erforderliche Fensterbrüstung innerhalb des Dachraumes liegt, um die Dachfläche zwischen der Oberkante Fensterbrüstung und der Traufe zu erhalten. Die Errichtung geschosshoher Gauben (Dacherker, Lukarne), die auf dem Hauptgesims in Fortsetzung der Außenwand aufsitzen, ist unzulässig.

Andere Dachaufbauten, außer die o.g. Gauben, Ecktürme und Frontispize in Fortsetzung der Außenwand, sind i. d. R. ebenfalls unzulässig.

Begründung:

Die Anordnung der Dachaufbauten muss sich in das Straßenbild einfügen. Die Gebäude sollen nicht überbetont werden, und damit untypische Gewichtungen im vorhandenen Straßenbild erzeugen.

4.5.

Dacheinschnitte sind straßenseitig, integriert in die Dachfläche und deshalb traufseitig zurückgesetzt anzuordnen, es sei denn, es sprechen bauordnungsrechtliche Gründe dagegen. In Größe und Anordnung sollten sie vorrangig Bezug auf die Fassadengliederung mit ihren maßlichen Verhältnissen nehmen und insofern möglichst 3 m nicht überschreiten.

Wenn möglich, sollten Dachterrassen zum Hof hin orientiert sein. Eine Beschränkung ihrer Größe ist hier nicht erforderlich.

Begründung:

Dacheinschnitte müssen straßenseitig so ausgebildet sein, dass sie dem Grundsatz, den vorhandenen Charakter des Gebäudes und somit die vorhandene Dachform zu erhalten, entsprechen.

An der straßenabgewandten Seite des Gebäudes stellen Terrassen, auch aufgrund geringerer Lärmeinwirkung, die Möglichkeit dar, einen direkten und gut nutzbaren Freiraumanteil im Zusammenhang mit der Wohnbebauung zu realisieren.

4.6.

Eine Erhöhung des Dachstuhls oder dessen konstruktive Veränderungen werden ausgeschlossen, wenn sich Belichtungsverhältnisse von darunterliegenden Wohnungen und Höfen dadurch weiter verschlechtern.

Begründung:

Der Anspruch auf gesunde Wohnverhältnisse d.h. auch keine Verschlechterung vorhandener Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse muss, der Situation angemessen, gewährleistet werden.

Notdächer können dem ursprünglichen Zustand entsprechend wiederhergestellt werden.

4.7.

Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern entspricht der Dachgeschossausbau in der Regel einer Aufstockung. In diesen Fällen sind Staffelgeschosse vorzusehen. Die Traufkante ist als oberer Abschluss und wichtiges Gliederungselement (Hauptgesims) der Fassade zu begreifen und in ihrer linearen Wirkung nicht zu beeinträchtigen.

Begründung:

Das Flachdach stellt ein typisches Gestaltungselement einer bestimmten Zeit dar (20er und 50er / 60er / 70er Jahre). Für die Bewertung der Stadt- und Baugeschichte ist es erforderlich, derartige Merkmale nicht zurückzunehmen oder zu überformen.

4.8.

Die Gebäudegrenze bzw. die Grundstücksbreite muss in der seitlichen Dachbegrenzung ablesbar bleiben. Zusammenhängende Dacheindeckungen mehrere Gebäude sind unzulässig.

Begründung:

Eine auf das jeweilige Gebäude gerichtete Gestaltung der Dachfläche ist durch diese Begrenzung zu unterstützen.

4.9.

Der Einsatz von Dachausbaumaterialien wird von dem Erfordernis ihrer Einpassung in das vorhandene Ortsbild abhängig gemacht. Auszuschließen sind glänzende Materialien und verspiegelte oder bedampfte Fenster.

Begründung:

Starke Restriktionen bei der Wahl der Materialien sollen vermieden werden. Auszuschließen sind allerdings Materialien, die besondere Effekte hervorrufen, und somit für die vorhandene Altbausubstanz untypisch sind.

5. Ausgleichsmaßnahmen:

5.1.

Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken muss mit notwendigen Verbesserungen der Wohn- und Lebensqualität verbunden sein. Bei Überschreitung des Nutzungsmaßes sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Für den Dachgeschossausbau ist der als

Mindeststandard festgelegte Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Begründung:

Für die Kompensierung, der durch den Dachgeschossausbau auftretenden Mehrbelastungen der Fläche ist es erforderlich, auf diesem Wege alle Potentiale für eine Verbesserung der Wohnqualität nutzbar zu machen. Für eine Bemessung, ab wann ausgleichende Maßnahmen einsetzen, ist der genannte BFF ausschlaggebend.

5.2

Grundsätzlich ist eine Aufwertung und verbesserte Nutzbarkeit der unbebauten Grundstücksflächen (Hofflächen) nachzuweisen.

Begründung:

Im Falle vorhandener Planungen (Blockkonzepte u.ä.) sollte den Eigentümern der Vorschlag unterbreitet werden, auf diese Aussagen zurückzugreifen. Dadurch könnte eine Annäherung an bezirkliche Zielvorstellungen für die Entwicklung privater Freiflächen erreicht werden.

5.3.

Als Ausgleichsmaßnahmen sollen wirksam werden:

- Entsiegelung von Hofflächen und Herstellung wasserdurchlässiger Decken;
- Beseitigung von Garagen, Schuppen, Abstellfläche auf den Höfen zugunsten der Freiflächennutzung;
- Anlage von nutzbaren Grün- und Freiflächen für die Bewohner;
- Errichtung von Kinderspielplätzen;
- Begrünung von Dächern, Fassaden und freistehenden Brandwänden;
- Aufgabe von schlecht belichteten und belüfteten Wohnungen im Erdgeschoss- und Souterrainbereich, zugunsten der Einrichtung von Gemeinschaftsräumen, Fahrradabstellräumen u.ä..
- Photovoltaik bzw. photothermische Anlagen, soweit sie sich gestalterisch einfügen und wirtschaftlich vertretbar sind

Begründung:

Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind nach dem Prinzip zu fordern, inwieweit der größte nutzbare Effekt für die Bewohner erreicht wird. Die Beseitigung von Hofgebäuden, wie Garagen u.ä. dient vor allem dazu, die nutzbare Fläche zu vergrößern und zusammenhängende Grünflächen herzustellen.

Der BFF beschreibt den Flächenanteil pro Grundstück, der sich positiv auf den Naturhaushalt auswirkt. Eine Verbesserung dieses Wertes dient der Verbesserung des Kleinklimas, der Sicherung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes sowie der Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das kann durch vielfältige Maßnahmen, wie Entsiegelung, Belagsänderung, Wand- und Dachbegrünung erreicht werden.

Bei der Anlage von Grün- und Freiflächen auf den Höfen sollten die Bewohner miteinbezogen werden. Gemeinschaftsräume sollten in Absprache mit den Bewohnern geplant und an ihrem Bedarf orientiert sein.

Mit der Errichtung von Solaranlagen soll insbesondere ein ökologischer Beitrag zur Reduzierung von Luftschadstoffen erreicht werden.

6. Anwendung der Kriterien

Die vorliegende Einteilung des Wohnungsbestandes des Bezirkes in 3 Kategorien, nach unterschiedlicher stadträumlicher Situation und Nutzungsdichte, dient einer differenzierten Anwendung der Kriterien für den Dachgeschossausbau.

Für die Bewertung der Genehmigungsfähigkeit in den einzelnen Kategorien sollen folgende Kriterien gelten:

Kategorie 1

Für Wohngebäude bzw. Grundstücke, die dieser Kategorie zuzuordnen sind, gelten ausnahmslos alle Kriterien.

Kategorie 2

Für Wohngebäude bzw. Grundstücke, die dieser Kategorie zuzuordnen sind, gelten die Kriterien der Punkte 3. und 4.. Im Falle der Ausgleichsmaßnahmen gilt vorrangig der Punkt 5.2., da mehrfach die Einhaltung des Biotopflächenfaktors gegeben ist.

Kategorie 3

Für Wohngebäude bzw. Grundstücke, die dieser Kategorie zuzuordnen sind, gelten die Kriterien der Punkte 3.1., 3.5., 4.1.-4.3. und 4.7-4.9..Im Falle der Ausgleichsmaßnahmen gilt lediglich der Punkt 5.2..

Beispiel
Abbildung Fassadengliederung

