

Lichtenberg

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

Bekanntmachung vom 20. August 2018

Stapl D

Telefon: 90296-6431 oder 90296-0, intern 9296-6431

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 10. Juli 2018 durch Beschluss die Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB festgelegt.

Der Bezirk Lichtenberg hat für die Gebiete **Kaskelstraße und Weitlingstraße** Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB erlassen. In diesen Gebieten unterliegen bauliche Maßnahmen einer gesonderten Genehmigungspflicht nach § 172 Absatz 1 Satz 1, § 173 BauGB, auch wenn sie baurechtlich verfahrens- beziehungsweise genehmigungsfrei gestellt sind. Ist die betreffende Maßnahme baugenehmigungspflichtig, wird die Genehmigung zusammen mit der Baugenehmigung erteilt, sofern die für das Erhaltungsrecht zuständige Stelle der Maßnahme gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zustimmt. Der Genehmigungspflicht unterliegen der Rückbau (Abriss) (1.), die Änderung (2.), sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen (3.) im Erhaltungsgebiet. Der Bezirk Lichtenberg legt seiner Genehmigungspraxis folgende, sowohl für bewohnte als auch für leerstehende Wohneinheiten geltende, Kriterien zugrunde:

1 - Rückbau

Für den Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten wird eine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise Zustimmung grundsätzlich nicht erteilt, es sei denn, dass auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

2 - Bauliche Änderungen

Bei Änderung einer baulichen Anlage ist zu unterscheiden zwischen den nach der Bauordnung Berlin (BauO Bln) verfahrensfreien (2.1) und den genehmigungsfreigestellten beziehungsweise den genehmigungsbedürftigen (2.2) Bauvorhaben.

2.1 - Anzeigepflichtige, aber bauordnungsrechtlich verfahrensfreie Bauvorhaben

2.1.1 - Für folgende Maßnahmen im Sinne des § 62 BauO Bln zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen wird erhaltungsrechtlich eine auflagenfreie Genehmigung erteilt:

- Ersteinbau einer Sammelheizung (inklusive Warmwasserversorgung)
- Ersteinbau beziehungsweise Ergänzung eines vorhandenen Bades in ein Bad mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen: ein WC, Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Dusche, Wand- und Bodenverfliesung in nichthochwertiger Ausführung
- Grundausstattung mit Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- sowie Elektroinstallationen
- Antennen-, Satelliten-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen (nur Audio),
- Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) für

bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragstellung geltenden Fassung.

Darunter fallen derzeit

- die Erneuerung bestehender Fenster als Doppel- oder Isolierglasfenster,
- die Erneuerung einer bestehenden Heizungsanlage,

- die Dämmung der obersten Geschossdecke (bei nicht ausgebautem Dachgeschoss),
- die Dämmung der Warmwasser- und Heizungsverteilungen jeweils nach näherer Maßgabe der EnEV.

2.1.2 - Für folgende Maßnahmen wird erhaltungsrechtlich keine Genehmigung erteilt:

- Einbau von Zweitbädern oder Gäste-WC, außer in Wohnungen mit mehr als vier Aufenthaltsräumen,
- Entfernung nichttragender beziehungsweise nichtaussteifender Bauteile (Trennwände) zur Schaffung besonders großzügiger Wohnungsgrundrisse,
- Schaffung besonders hochwertiger Wohnungsausstattung, zum Beispiel:
 - Gegensprechanlage mit Videobildübertragung,
 - Einbauküche,
 - Glasfliesen
 - Kamin,
 - Panoramafenster,
 - Balkonbrüstungen aus Glas,
 - fest verbaute Klima- oder Belüftungsanlagen,
 - Fußbodenheizung.

2.2 - Anzeigepflichtige, aber bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei gestellte und genehmigungsbedürftige Bauvorhaben

2.2.1 - Für folgende bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei gestellte sowie genehmigungspflichtige Maßnahmen im Sinne § 63 ff. BauO Bln wird gegenüber dem Fachbereich Bauaufsicht erhaltungsrechtlich grundsätzlich eine auflagenfreie Zustimmung erteilt:

- Errichtung (Neubau) von Gebäuden, sofern der Wohnstandard nicht signifikant über dem angrenzenden Bestand liegt,
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums, zum Beispiel durch einen Dachgeschossausbau,
- Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten in Wohnraum.

2.2.2 - Für folgende Maßnahmen wird erhaltungsrechtlich grundsätzlich keine Zustimmung erteilt:

- Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der EnEV an bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragstellung geltenden Fassung hinausgehen,
- Grundrissänderungen zur Schaffung besonders großzügiger Wohnungsgrundrisse,
- Wohnungszusammenlegungen und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonette-Einheit)
- Anbau von Zweitbalkonen,
- Anbau von Wintergärten.

2.2.3 - Folgende Maßnahmen bedürfen einer näheren Prüfung im Einzelfall:

- Einbau beziehungsweise Anbau von Aufzügen beziehungsweise Fassadengleitern,
- Anbringung einer Fassadendämmung,
- Wohnungsteilungen,
- Anbau eines Erstbalkons beziehungsweise einer Terrasse.

Maßgeblich für die Erteilung beziehungsweise Versagung der erhaltungsrechtlichen Zustimmung ist die Eignung der konkreten Maßnahme, das Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu gefährden. Kriterien können unter anderem sein: die Kosten der Maßnahme und deren Umlagefähigkeit auf die Mieter, die Senkung des Energiebedarfs und die dadurch eintretende Heizkostensparnis sowie die Vorbildwirkung für andere Vorhaben im Erhaltungsgebiet und die dadurch ausgelöste Verdrängungsgefahr für Teile der Wohnbevölkerung.

3 - Nutzungsänderung

3.1 - Für folgende Änderungen der Nutzung einer baulichen Anlage wird erhaltungsrechtlich grundsätzlich eine Genehmigung beziehungsweise auflagenfreie Zustimmung erteilt:

- Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnraum,
- Nutzungsänderung von bestehenden Gewerbeeinheiten in andere Gewerbe-nutzungen.

3.2 - Für folgende Nutzungsänderungen wird erhaltungsrechtlich grundsätzlich keine Genehmigung beziehungsweise Zustimmung erteilt:

- Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe,
- gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken (zum Beispiel im Rahmen einer Ferienwohnungsvermietung), davon nicht betroffen sind „besondere Wohnformen“ (zum Beispiel Trägerwohnungen).

In den Fällen der Nummer 3.2 kommt die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Zustimmung nach Prüfung im Einzelfall in Betracht, wenn es sich um leerstehende Wohnungen im Souterrain handelt und es nachweislich ernsthafte Vermietungsbe-strebungen gab oder die Wohnung zur Wohnnutzung im Übrigen nur eingeschränkt geeignet ist.