

Pankow

**Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen
auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen
in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2
des Baugesetzbuchs (soziale Erhaltungsgebiete) im Bezirk Pankow**

Bekanntmachung vom 4. Juli 2018

Stadt Erneue 3

Telefon: 90295-3137 oder 90295-0, intern 9295-3137

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2018 durch Beschluss die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten des Bezirks Pankow gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) neu festgelegt.

Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, in deren Geltungsbereichen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden (BVerfG, DVBl. 1987, 465). Daher dürfen geplante Maßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums. Der Genehmigungspflicht unterliegen sowohl bewohnte als auch leer stehende Wohnungen.

Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigung ist, abhängig von den geplanten Maßnahmen, insbesondere:

- die Einhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung
- die Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Wohnraum nach der Bauordnung für Berlin
- der Erhalt des Wohnraumangebots im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung

Die Durchführung ungenehmigter Baumaßnahmen (Änderung der baulichen Anlage, Rückbau) stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die gemäß § 213 BauGB mit Bußgeld bis zu 30 000 Euro geahndet werden kann.

Der Bezirksamtsbeschluss Nummer VII-0294/2012 vom 18. Dezember 2012, Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nummer 1 vom 4. Januar 2013 (ABl. S. 26), wird aufgehoben.

Die Beurteilung von Anträgen auf Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB des Bezirks Pankow von Berlin erfolgt in Konkretisierung der Voraussetzungen des § 172 Absatz 4 Satz 1 und Satz 3 Nummer 1 und 1a BauGB ab dem Tag nach Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin nach folgenden Prüfkriterien:

1. Zu § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB:
 - a) Der Rückbau von baulichen Anlagen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, ist grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.
 - b) Die Schaffung neuen Wohnraums im Dachgeschoss ist genehmigungsfähig. Soll die Errichtung des neuen Wohnraums unter Einbeziehung von Bestandswohnungen erfolgen, zum Beispiel Maisonette, so ist dies nicht genehmigungsfähig.
 - c) Wohnungsteilungen, Grundrissänderungen und die Zusammenlegung von Wohnungen sind grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Grundrissänderungen sind nur unter Beibehaltung der Wohnungsstruktur in Ausnahmen zulässig, insbesondere wenn der Einbau eines Bades (jeweils ein WC und Wasch-

becken und Dusche oder Wanne) in einer einzelnen Wohnung auf Grund der Größe oder der Grundrissgestaltung sonst nicht möglich ist.

- d) Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe sind nicht genehmigungsfähig. Die gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken bis zu einem Zeitraum von zwölf Wochen stellt eine Nutzungsänderung im Sinne des Erhaltungsrechts dar und ist nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn die Wohnräume aufgrund ihrer Lage nur eingeschränkt zum längerfristigen Wohnen geeignet sind, zum Beispiel aufgrund von unzumutbarer Lärmeinwirkung, unzureichender Belichtung und Belüftung.

2. Zu § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB:

- a) Der Anbau von Aufzügen in Standardausführung ist genehmigungsfähig. Er ist jedoch zu versagen, wenn er 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, zum Beispiel wenn auf Grund der Grundstückssituation nur individuelle Lösungen für den Aufzug (zum Beispiel Fassadengleiter) möglich sind.
- b) Änderungen baulicher Anlagen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen überschreiten, sind nicht genehmigungsfähig. Hierzu gehören insbesondere:
- Einbau eines zweiten Bades/Dusche oder WCs. Ausnahmen sind als Einzelfallregelung in Wohnungen mit vier oder mehr Aufenthaltsräumen möglich
 - Einbau einer Fußbodenheizung
 - Einbau eines Kamins
 - Schaffung von Balkonen oder Loggien oder Terrassen oder Wintergärten, wenn die Wohnung bereits einen Balkon oder eine Terrasse oder eine Loggia oder einen Wintergarten aufweist
 - Balkonvergrößerungen
 - Gegensprechanlage mit Videoübertragung

3. Zu § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB:

Änderungen baulicher Anlagen, die sich auf die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der EnEV beschränken, zum Beispiel Wärmedämmmaßnahmen, sind genehmigungsfähig.

Dass die Maßnahmen nicht über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen, ist vom Antragsteller/-in durch Vorlage eines Gutachtens eines Sachverständigen nachzuweisen. Außerdem ist nachzuweisen, dass die Dämmung der obersten Geschossdecke und Kellerdecke bereits erfolgt beziehungsweise Bestandteil der Maßnahme ist.

Pankow

Einziehung von Straßenland

Bekanntmachung vom 25. Juli 2018

SGA 12 ReA

Telefon: 90295-8592 oder 90295-0, intern 9295-8592

Mit Veröffentlichung vom 22. Dezember 2017 (ABI. S. 6371) wurden im Amtsblatt für Berlin die Flächen in der Gemarkung 560 im Flur 67 mit ca. 1 116 m² des Flurstücks 103 und im Flur 68 mit ca. 6 971 m² des Flurstücks 98 an der **Wolfgang-Heinz-Straße/Groscurthstraße** zum Nutzen-Lasten-Wechsel als öffentliches Straßenland eingezogen.