

V o r l a g e
zur Beschlussfassung
für die Bezirksamtssitzung
am 12. Dezember 2023

1. Gegenstand der Vorlage: Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Ortsteil Steglitz

2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Patrick Steinhoff

3. Beschlussentwurf: Das Bezirksamt beschließt:
 - a) Die in der Anlage beschriebenen Genehmigungskriterien gelten für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.,
 - b) die Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

4. Begründung: Die sozialen Erhaltungsverordnungen haben gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten und einer sozialen Verdrängung entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen.
Damit bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung der Genehmigung.
Um das Verfahren möglichst transparent und einheitlich zu gestalten, stellen die Kriterien ein in anderen Berliner Bezirken praktiziertes und bewährtes Instrument zur Prüfung von Vorhaben in Milieuschutzgebieten dar. Die Prüfung und Entscheidung über Maßnahmen erfolgt nach den vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf beschlossenen Genehmigungskriterien.

5. Rechtsgrundlagen: § 172 Abs 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
§ 15 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVerwG)
§ 36 Abs. 2 b, c, Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVerwG)
§ 30 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)

6. Finanzielle Auswirkungen: keine

7. Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung: keine spezifischen Auswirkungen

8. Veröffentlichung
(BVV-BNr.: 471/V): ja

9. An der Vorlage hat mitgewirkt: keiner

Patrick Steinhoff
Bezirksstadtrat

Vorlage
zur Kenntnisnahme
für die Bezirksverordnetenversammlung

1. Gegenstand der Vorlage: Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Ortsteil Steglitz

2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Patrick Steinhoff

3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat am 12. Dezember 2023 die in der Anlage beschriebenen Genehmigungskriterien beschlossen. Sie gelten für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Die sozialen Erhaltungsverordnungen haben gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten und einer sozialen Verdrängung entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen.

Damit bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung der Genehmigung.

Um das Verfahren möglichst transparent und einheitlich zu gestalten, stellen die Kriterien ein in anderen Berliner Bezirken praktiziertes und bewährtes Instrument zur Prüfung von Vorhaben in Milieuschutzgebieten dar. Die Prüfung und Entscheidung über Maßnahmen erfolgt nach den vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf beschlossenen Genehmigungskriterien.

Maren Schellenberg
Bezirksbürgermeisterin

Patrick Steinhoff
Bezirksstadtrat

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

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2023 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 grundsätzlich keine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise erhaltungsrechtliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden:

1. Einbau beziehungsweise Anbau von Aufzügen und Fassadengleitern, entspricht dann nicht mehr dem zeitgemäßen durchschnittlichen Ausstattungsstandard, wenn er zwar die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen erfüllt, aber von den Kosten einer durchschnittlichen Aufzugsanlage abweicht.
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. Nicht erforderliche Grundrissänderungen. Hierzu zählen insbesondere Grundrissänderungen, die eine Veränderung 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 und Wand- und Bodenverfliesung, sind bereits vorhanden) beinhalten. Erforderliche Grundrissveränderungen sind 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 des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

(Gebäudeenergiegesetz - GEG) an bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragstellung geltenden Fassung dieses Gesetzes hinausgehen.

6. Anbau von besonders kostenaufwändigen Erstbalkonen sowie Schaffung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten, wenn die Wohnung bereits über einen Balkon oder eine Terrasse verfügt. Die Versagung eines Erstbalkons 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 vorübergehende gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken 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.