

Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt

01.08.2022
Apparat: 6454

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am 13.09.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Titel: Prüfkriterien für bauliche Maßnahmen in Milieuschutzgebieten

Beschluss der BVV vom 22.06.2022

Drucksache Nr. 0158/XXI

2. Berichterstatter_in:

Bezirksstadträtin Angelika Schöttler

3. Beschluss:

Das Bezirksamt beschließt:

1. Die in der Sitzung des Bezirksamts am 23. Juni 2020 beschlossenen 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 Tempelhof-Schöneberg werden gemäß dem BVV-Beschluss zur Drucksache 0158/XXI vom 22.06.2022 wie folgt geändert:

- Der Punkt 3 erhält folgende neue Fassung: Einbau bzw. Anbau von Aufzügen und Fassadengleitern, sofern keine bauordnungsrechtlichen Aufzugspflicht besteht oder im Einzelfall dargelegt werden kann, dass keine Gefährdung des Erhaltungsziels eintritt.

- Der Punkt 8 erhält folgende neue Fassung: Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. | S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. | S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, hinausgehen.
 - Die Vorbemerkung der Prüfkriterien wird wie folgt ergänzt: Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 13.09.2022 durch Beschluss die 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 Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 23.06.2020, Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nummer 29 vom 10. Juli 2020 (Abl. S. 3730-3731) geändert.
2. Die geänderten 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 Tempelhof-Schöneberg (**Anlage 1**) werden im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht.
3. Die nachfolgende **Mitteilung zur Kenntnisnahme** mit der folgenden Anlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen:
- Anlage 1 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 Tempelhof-Schöneberg

4. Begründung:

Ist der Anlage zu entnehmen.

5. Rechtsgrundlagen:

§ 36 BezVG

6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

7. Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

8. Mitzeichnung

keine

Angelika Schöttler
Bezirksstadträtin

Anlagen

Anlage 1 der MzK 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 Tempelhof-Schöneberg

Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

- XXI. Wahlperiode -

Drs.-Nr.: 0158/XXI

Mitteilung zur Kenntnisnahme

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Prüfkriterien für bauliche Maßnahmen in Milieuschutzgebieten

Die BVV fasste in ihrer Sitzung vom 22.06.2022 folgenden Beschluss:

Das Bezirksamt wird ersucht, die aktuellen Prüfkriterien für bauliche Maßnahmen in Milieuschutzgebieten, Drucksache 1787/XX, wie folgt zu modifizieren:

Die Nummer 3 der grundsätzlich zu versagenden Baugenehmigungen im Erhaltungsgebiet erhält folgende Fassung:

„3. Einbau bzw. Anbau von Aufzügen und Fassadengleitern, sofern keine bauordnungsrechtliche Aufzugspflicht besteht oder im Einzelfall dargelegt werden kann, dass keine Gefährdung des Erhaltungsziels eintritt.“

Das Bezirksamt teilt hierzu mit der Bitte um Kenntnisnahme mit:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat aufgrund des BVV-Beschlusses zur Drucksache 0158/XXI vom 22.06.2022 in seiner Sitzung am 13.09.2022 die Änderung der durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am 23. Juni 2020 beschlossenen 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 Tempelhof-Schöneberg beschlossen (**Anlage 1**).

Mit dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über die Drucksache Nr. 0158/XXI - „Prüfkriterien für bauliche Maßnahmen in Milieuschutzgebieten, hier: Nachträglicher Einbau von Aufzügen und Fassadengleitern“ vom 22. Juni 2022 wurde das Bezirksamt ersucht, die aktuellen Prüfkriterien für bauliche Maßnahmen in Milieuschutzgebieten, Drucksache 1787/XX, Beschluss vom 23. Juni 2020, zu modifizieren. Die Modifizierung bezieht sich auf eine Ergänzung des unter 3. stehenden Prüfkriteriums „Einbau bzw. Anbau von Aufzügen und Fassadengleitern, sofern keine bauordnungsrechtliche Aufzugspflicht besteht“ um die Formulierung „oder im Einzelfall dargelegt werden kann, dass keine Gefährdung des Erhaltungsziels eintritt“.

Formulierung vorher	Formulierung nachher
Einbau bzw. Anbau von Aufzügen und Fassadengleitern, sofern keine bauordnungsrechtliche Aufzugspflicht besteht.	Einbau bzw. Anbau von Aufzügen und Fassadengleitern, sofern keine bauordnungsrechtliche Aufzugspflicht besteht oder im Einzelfall dargelegt werden kann, dass keine Gefährdung des Erhaltungsziels eintritt.

Das Kriterium bezieht sich darauf, dass für die entsprechenden Maßnahmen grundsätzlich keine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise erhaltungsrechtliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden soll. Wenn etwas grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist, bedeutet dies im Umkehrschluss, dass es in Ausnahmefällen genehmigungsfähig ist. Die Ergänzung zum Prüfkriterium Nr. 3 soll ebendies verdeutlichen, dass bauliche Maßnahmen, hier in Form von Aufzügen und Fassadengleitern in Milieuschutzgebieten nicht pauschal versagt werden, sondern einer gesonderten, erhaltungsrechtlichen Einzelfallprüfung unterliegen sollen.

Damit ist dem Beschluss der BVV vollständig gefolgt worden.

Weiterhin soll mit dem Beschluss des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg das Prüfkriterium Nr. 8 zu energetischen Maßnahmen an die mittlerweile geänderte Gesetzeslage angepasst werden. In den Prüfkriterien in der Fassung des Beschlusses vom 23. Juni 2020 wurde auf die anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) abgestellt.

Die EnEV wurde im Herbst 2020 allerdings durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. In diesem Zusammenhang wurde auch der § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB geändert, aus dem die neue Formulierung des Prüfkriteriums Nr. 8 entnommen ist. Eine inhaltliche Änderung ist mit der Neuformulierung des Prüfkriteriums nicht verbunden.

Formulierung vorher	Formulierung nachher
Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) an bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragstellung geltenden Fassung der EnEV hinausgehen.	Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, hinausgehen.

In die Vorbemerkung der Prüfkriterien wurde zudem folgende Formulierung aufgenommen, um darzulegen, auf welcher Grundlage die Änderung der Prüfkriterien erfolgte:

Formulierung vorher	Formulierung nachher
	Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am [Datum] durch Beschluss die 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

	Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 23.06.2020, Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nummer 29 vom 10. Juli 2020 (ABl. S. 3730-3731) geändert.
--	--

Wir bitten, die Drucksache damit als erledigt zu betrachten.

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 13.09.2022

Jörn Oltmann

Angelika Schöttler

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadträtin

Anlagen

Anlage 1 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 Tempelhof-Schöneberg

Prüfkriterien in Milieuschutzgebieten - Anlage 1 zur BA-Beschlussvorlage

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 Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 durch Beschluss die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks Tempelhof-Schöneberg gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) neu festgelegt.

Durch diesen Beschluss wird der Bezirksamtsbeschluss über die „Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Tempelhof-Schöneberg“ vom 26. August 2014, Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nummer 38 vom 12. September 2014 (ABl. S. 1754) aufgehoben.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 13.09.2022 durch Beschluss die 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 Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 23.06.2020, Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nummer 29 vom 10. Juli 2020 (ABl. S. 3730-3731) geändert.

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 leerstehende Wohnungen.

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. Rückbau von baulichen Anlagen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind.
2. Nutzungsänderungen von Wohnen in Gewerbe.
3. Einbau bzw. Anbau von Aufzügen und Fassadengleitern, sofern keine bauordnungsrechtliche Aufzugspflicht besteht oder im Einzelfall dargelegt werden kann, dass keine Gefährdung des Erhaltungsziels eintritt.
4. Errichtung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten.
5. Nicht erforderliche Grundrissänderungen. Erforderliche Grundrissveränderungen, zum Beispiel zum erstmaligen Einbau eines voll ausgestatteten Bades, sind auf ein Minimum zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen. Als nicht erforderliche Grundrissänderungen zählen insbesondere solche, 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 sowie Wand- und Bodenverfließen sind bereits vorhanden) beinhalten.
6. Wohnungsteilungen, Wohnungszusammenlegungen sowie die Errichtung neuen Wohnraums unter Einbeziehung von Bestandswohnungen (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonette-Einheit).
7. Einbau eines zweiten Bades, einer zweiten Dusche/Wanne oder eines zweiten WCs. Ausnahmen sind im Einzelfall dann zulässig, wenn die Wohnung mindestens vier Wohnräume aufweist und sich die Anzahl der Wohnräume durch den Einbau nicht verändert.
8. Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, hinausgehen.

9. Änderungen baulicher Anlagen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen überschreiten. Hierzu gehören insbesondere:
- Vergrößerungen bestehender Balkone, Loggien, Terrassen und Wintergärten
 - Einbau einer Fußbodenheizung
 - Einbau eines Kamins
 - Panoramafenster / bodentiefe Fenster
 - Gegensprechanlage mit Videoübertragung
 - repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser
 - sowie weitere bauliche, wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, die u.a. im Berliner Mietspiegel enthalten sind.
10. 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.

Die Durchführung ungenehmigter Baumaßnahmen (Änderung der baulichen Anlage, Rückbau) stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die gemäß § 213 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,- Euro geahndet werden kann.