Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Stand: 30.08.2021

Hinweise zu erhaltungsrechtlichen Anträgen

Vorhaben nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Das Ziel des Milieuschutzes ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Um einen einheitlichen Rahmen zu schaffen und die Verwaltungsentscheidungen vorhersehbar zu machen, hat das Bezirksamt sog. Prüfkriterien erlassen und im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht (ABl. 1 / 3. Januar 2020, S. 33-34). Bitte legen Sie diese Kriterien bei der Planung von baulichen Änderungen und der Beantragung entsprechender Genehmigungen zugrunde.

Generell gilt: Jegliche Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen bedürfen einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung und sind somit antragspflichtig.

Bitte stimmen Sie Ihr Vorhaben rechtzeitig mit den zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sacharbeitern im Fachbereich Stadtplanung ab.

Dieses Hinweisblatt zeigt den Ablauf für erhaltungsrechtliche Vorgänge und die einzureichenden Unterlagen für verschiedene Maßnahmen auf. Bei Antragstellung müssen die eingereichten Unterlagen widerspruchsfrei zueinander sein. In Einzelfällen können auch zusätzliche Unterlagen notwendig sein, damit das Bezirksamt das Vorhaben rechtskonform beurteilen kann. Es wird daher dringend empfohlen: Bitte halten Sie vor Einreichen eines erhaltungsrechtlichen Antrages Rücksprache mit den zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sacharbeitern des Fachbereichs Stadtplanung.

Übersicht

Hinweise zur Antragstellung und zum Ablauf des Verfahrens 2

Hinweise zu konkreten Vorhaben 3

A. Einbau eines zweiten Badezimmers 3

B. Grundrissänderung 3

C. Maßnahmen zur Energieeinsparung 4

D. Balkonanbau 6

E. Änderung der Wohnungs- und Gebäudeausstattung 7

Hinweise zur Antragstellung und zum Ablauf des Verfahrens

Bitte stimmen Sie Ihr Vorhaben rechtzeitig vor Antragseinreichung mit den zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sacharbeitern im Fachbereich Stadtplanung ab. Einmal eingeleitete Antragsverfahren können aufgrund des sehr knappen gesetzlichen Zeitrahmens nur mit äußert kurzen Fristsetzungen nachgebessert werden, um alle weiteren notwendigen Schritte des Prüfverfahrens einhalten zu können.

Die Verwaltung ist angehalten, innerhalb eines Monats über einen erhaltungsrechtlichen Antrag zu entscheiden. Die Frist beginnt mit Eingang des Antrags im Stadtentwicklungsamt.

Anträge können in folgender Form eingereicht werden:

- schriftlich: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Postfach 910 240, 12414 Berlin
- per Fax: +49 30 90297 - 2324

Bitte nutzen Sie zur Einreichung von Anträgen die entsprechenden Antragsformulare bzw. formulieren Sie bei Übersenden von Unterlagen deutlich, ob es sich um eine direkte Antragseinreichung handelt oder um eine Vorabstimmung bzw. Beratung vor Antragstellung. Welche Unterlagen für eine jeweilige Maßnahme vorliegen müssen, können Sie weiter unten entnehmen. Sollte dieses Hinweisblatt für Ihre geplante Maßnahme keine Auflistung enthalten oder planen Sie mehrere Maßnahmen gebündelt zu beantragen, halten Sie bitte vorab Rücksprache mit den zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern des Fachbereichs Stadtplanung.

Sollte ein eingereichter Antrag unvollständig oder nicht bescheidungsfähig sein, werden Sie darüber kurzfristig Nachricht erhalten und gleichzeitig dazu aufgefordert, innerhalb einer Frist von wenigen Tagen noch benötigte Unterlagen nachzureichen, um eine Beurteilung des Antrags zu ermöglichen. Nach Ablauf der Nachreichungsfrist wird der Antrag unter Heranziehung der bis dahin zur Verfügung gestellten Unterlagen geprüft.

Kommt die Prüfung eines Antrages zu einem positiven Ergebnis, erfolgt gem. § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Anhörung der betroffenen Mietparteien. Sollten sich innerhalb dieses Anhörungszeitraumes ebenfalls keine Versagungsgründe ergeben, erfolgt die Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Kommt die Prüfung eines Antrages zu dem Ergebnis, dass anhand der vorliegenden Unterlagen keine erhaltungsrechtliche Genehmigung erteilt werden kann bzw. die beantragte Maßnahme gegen die Erhaltungsziele verstößt, ist dem Antragsteller gem. § 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB Gelegenheit zur Erörterung zu geben. Der Zeitraum für diese Erörterung ist auf wenige Tage begrenzt, um im Falle einer Umkehrung des Prüfausgangs hin zu einer positiven Entscheidung die Anhörung der betroffenen Mietparteien gem. § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt werden kann. Kann anhand der Erörterung weiterhin kein positiver Prüfausgang hergestellt werden, wird der Antrag versagt.

Gemäß § 173 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB steht der Genehmigungsbehörde die Möglichkeit zu, die Frist zur Prüfung des Antrages zu verlängern, sollte eine Entscheidung innerhalb eines Monats nicht möglich sein. Bei Prüfung von energetischen Vorhaben wird das Stadtentwicklungsamt von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, da innerhalb dieses Verfahrens ein externer Energieberater hinzugezogen wird und daher die Prüfung des Antrages sowie die anschließende Anhörung der betroffenen Mietparteien nicht innerhalb eines Monats realisierbar ist.

Die von Ihnen gemachten Angaben im Rahmen des Antragsverfahrens werden nach Maßgabe der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen in voller Wahrung Ihrer Interessen mit EDV bearbeitet. Bitte beachten Sie dazu die Hinweise auf folgenden Internetseiten: https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/artikel.1115032.php; https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/datenschutzerklaerung.700852.php

Hinweise zu konkreten Vorhaben

A. Einbau eines zweiten Badezimmers

Grundsätzlich ist der Einbau von Zweit-Bädern sowie mehr als einer Badewanne oder Dusche in Wohnungen mit weniger als vier Wohnräumen nicht genehmigungsfähig.

Bei der Planung eines zweiten Badezimmers oder eines zweiten WCs in einer bestehenden Wohnung, die vier oder mehr Wohnräume besitzt, ist nachzuweisen, dass sich durch den Einbau eines weiteren Bades oder WCs die Anzahl der vorhandenen Wohnräume nicht verringert.

Bitte reichen Sie bei Antragstellung hierzu folgende Unterlagen ein:

- aktueller, maßstäblicher Grundriss der Wohnung(en) in Gelb/Rot-Ausführung mit Kennzeichnung bestehender und geplanter Badausstattungen
- Baubeschreibung der geplanten Maßnahmen
  Angaben zu den Produkten und Materialien, die verwendet werden sollen (bspw. ein Kostenangebot der ausführenden Firma oder eines Herstellers)
- Wohnungsbogen mit Angaben zu den Mietauswirkungen für die betroffenen Einheiten
- Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen (Mietendenliste) der betroffenen Einheiten

B. Grundrissänderung

Grundsätzlich sind nicht erforderliche Grundrissänderungen nicht zulässig. Zu diesen zählen beispielsweise die Veränderung der ursprünglichen Zimmerzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, die Verlegung und der Neubau von Kammern, die Schaffung von Wohnküchen sowie

die Veränderungen des Zuschnittes von bereits voll ausgestatteten zeitgemäßen Bädern1. Diese Auflistung ist nicht abschließend. Sollten Sie sich nicht sicher sein, ob Ihre geplante Maßnahme generell unzulässig ist, lassen Sie sich gern von den zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sacharbeitern des Fachbereichs Stadtplanung beraten.

Sofern in einer Wohnung kein Badezimmer, ein nicht voll ausgestattetes Bad oder ein räumlicher Substandard vorhanden ist, ist dies anhand des Wohnungsgrundrisses und weiteren Darstellungen, wie z.B. Fotos von der betroffenen Einheit, nachzuweisen. Weiter ist aufzuzeigen, dass die Planung den minimal notwendigsten Eingriff darstellt, um den vorhandenen Substandard bzw. die Mangelhaftigkeit zu beheben.

Bitte reichen Sie bei Antragstellung hierzu folgende Unterlagen ein:

- maßstäblicher Grundriss der Wohnung(en) in Gelb/Rot-Ausführung mit Kennzeichnung bestehender und geplanter Ausstattung (Sanitär-, Küchenobjekte, Öfen etc.)
- Baubeschreibung der geplanten Maßnahmen
- Fotos/Dokumentation vom Bestand und den vorhandenen Missständen
- Angaben zu den Produkten und Materialien, die verwendet werden sollen (bspw. ein Kostenangebot der ausführenden Firma oder eines Herstellers)
- Wohnungsbogen mit Angaben zu den Mietauswirkungen für die betroffenen Einheiten
- Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen (Mietendenliste) der betroffenen Einheiten

C. Maßnahmen zur Energieeinsparung

Für die erhaltungsrechtliche Prüfung von energetischen Sanierungsmaßnahmen sind folgende Unterlagen bei der Antragstellung immer einzureichen:

- maßstäblicher Grundriss der Wohnung(en) in Gelb/Rot-Ausführung mit Kennzeichnung bestehender und geplanter Ausstattung (Sanitär-, Küchenobjekte, Öfen etc.)
- Baubeschreibung der geplanten Maßnahmen
- Angaben zu den Produkten und Materialien, die verwendet werden sollen (bspw. ein Kostenangebot der ausführenden Firma oder eines Herstellers)
- Wohnungsbogen mit Angaben zu den Mietauswirkungen für die betroffenen Einheiten
- Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen (Mietendenliste) der betroffenen Einheiten

Des Weiteren sind für folgende energetischen Maßnahmen die entsprechend aufgelisteten Unterlagen zur Prüfung einzureichen:

[1] Ein Bad gilt als zeitgemäß voll ausgestattet, wenn es folgende Merkmale besitzt: Einzelhandwaschbecken, WC, Dusche oder Badewanne.

Wärmedämmmaßnahmen
(Fenster, Fassaden, Dachflächen, oberste Geschossdecken, Kellerdecken)

Geplante Wärmedämmmaßnahmen dürfen nicht über die Anpassung an die baulichen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an bestehende Gebäude hinausgehen. Als Nachweis hierfür gilt ein Gutachten eines Sachverständigen gemäß § 88 GEG, welches sich auf das konkrete Objekt bzw. die Wohnung bezieht, die zur erhaltungsrechtlichen Genehmigung vorliegt. Das Gutachten muss eine Angabe der Berufsbezeichnung des/der Sachverständigen sowie dessen/deren Unterschrift beinhalten. Die Nachweise können in folgender Weise dargestellt werden:

a) <u>Einzelbauteilnachweis</u>
   - Nachweis durch entsprechende Einzelbauteilnachweise gemäß § 48 Abs. 1 GEG, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der betreffenden Bauteilflächen nach der Sanierungsmaßnahme die Mindestanforderungen des derzeit gültigen GEG nach Anlage 7 für die Änderung von Außenbauteilen bei bestehenden Gebäuden nicht unterschreitet
   - Sofern Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster ausgetauscht werden sollen, können statt eines Einzelbauteilnachweises auch ein Angebot eines Fensterbauers oder ein Herstellernachweis eingereicht werden. Folgende Angaben zu den Eigenschaften der neuen Fenster sind notwendig:
     - U-Wert
     - zweifach-Verglasung (eine dreifach-Verglasung ist nicht genehmigungsfähig)
     - Material des Rahmens
     - Maße des Fensters
     - Lage des Fensters per Baubeschreibung oder Ansicht
   - Sofern die Fassaden bereits gedämmt sind, ist zu prüfen, ob die bestehende Dämmung durch eine neue Dämmschicht ergänzt werden kann.
   - Wenn Dachflächen modernisiert werden sollen, ist zu prüfen, ob die oberste Geschossdecke bereits gedämmt ist bzw. gedämmt werden kann.

b) <u>komplette Gebäudebilanzierung, bei umfassender energetischer Sanierung</u>

   Der Wert der spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlustes HT´ darf den nach § 50 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b GEG „Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes“ erlaubten Höchstwert (Neubauwert + 40 %) nicht unterschreiten.

   Bitte reichen Sie bei Antragstellung einer umfassenden energetischen Sanierung folgende Unterlage ein:

   - Nachweise durch eine entsprechende Bilanzierung gemäß GEG nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 oder nach DIN V 18599 mit Darstellung des Zugrunde liegenden Referenzgebäudes - Pläne M 1:100, Schnitte, Bauteileaufbauten sowie einer kurzen textlichen Beschreibung der vorgesehenen Haustechnik mit den zugehörigen Leistungsdaten

Modernisierung von Heizungsanlagen
Wenn das bestehende Heizungssystem verändert werden soll, muss hierfür die Notwendigkeit nachgewiesen werden. Dazu sind der Ist-Zustand und die Planung detailliert zu erläutern.

Bitte reichen Sie bei Antragstellung hierzu folgende Unterlagen ein:

- Bei Wechsel von Kohleöfen oder vergleichbarem Substandard zu Gasetagenheizungen oder zu Zentralheizung im Gesamthaus: Darstellung des Ist-Zustands und Erläuterung des geplanten Heizungssystems
- Bei Wechsel von Kohleöfen oder vergleichbarem Substandard zu Gasetagenheizungen oder zu Zentralheizung in einer Wohneinheit: Darstellung des Ist-Zustands und Erläuterung des geplanten Heizungssystems
- Bei Wechsel von Gasetagenheizung zu Zentralheizung im Gesamthaus: Bestandsaufnahme des bestehenden Heizungssystems und Angabe der Art und des Alters der Thermen (z.B. durch Feuerstättenbescheid);
- Wechsel von Zentralheizung auf Basis von Öl oder Gas zu Zentralheizung auf Basis von Fernwärme im Gesamthaus: Darstellung des Ist-Zustands und Angabe der Art und des Alters des Brennkessels

D. Balkonanbau

Grundsätzlich ist der Anbau von Balkonen, Terrassen, Wintergärten oder vergleichbarem für Einheiten, die bereits Balkon, Terrasse, Wintergarten oder vergleichbares besitzen, nicht zulässig. Die Errichtung solcher Anbauten für Einheiten, die bisher nicht mit Balkon, Terrasse, Wintergarten oder vergleichbarem ausgestattet sind, ist unter folgenden Prämissen zulässig: Die Grundfläche (tatsächliche Grundfläche des Bauteils) darf 4 m² nicht übersteigen und die Maßnahme darf in ihrer Ausführung nicht besonders kostenaufwändig sein.

Sofern der Anbau von Balkonen/Terrassen/Wintergarten an einem Bestandsgebäude geplant ist, wird ein Nachweis benötigt, dass der Balkon/Terrasse/Wintergarten in seiner Ausführung nicht besonders kostenaufwändig ist und nicht über den durchschnittlichen Standard des Gebietes hinausgeht.

Bitte reichen Sie bei Antragstellung hierzu folgende Unterlagen ein:

- maßstäbliche Grundrisse der Wohnung/des Gebäudes in Gelb/Rot-Ausführung mit Kennzeichnung bestehender und geplanter Ausstattung, Ansichten, Schnitte des Gebäudes zur Darstellung des Ist-Zustandes und des geplanten Zustandes
- Baubeschreibung der geplanten Maßnahmen
- vorhabenbezogenes Angebot eines Stahlbauers oder einer Firma für Balkonsysteme mit Angaben zu
  - Herstellungskosten; die Materialkosten müssen nachvollziehbar sein
  - geplanten Balkonmaßen

    - geplante Ausführung (auskragend mit Stahlträgern oder Balkonturm, Geländer, Böden, etc.)
  - Einzelbauteilnachweis oder Herstellernachweis zu den Balkontüren mit Angabe zu den Eigenschaften der Fenstertür
    - U-Wert
    - Verglasung (Drei-Fach-Verglasung ist nicht genehmigungsfähig)
    - Material des Rahmens
    - Maße
  - Wohnungsbogen mit Angaben zu den Mietauswirkungen für die betroffenen Einheiten
  - Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen (Mietendenliste) der betroffenen Einheiten

E. Änderung der Wohnungs- und Gebäudeausstattung

Grundsätzlich sind Maßnahmen wie beispielsweise der Einbau einer Fußbodenheizung, eines Kamins, einer Videogegensprechanlage, der Einbau bodentiefer Fenster (auch im Treppenhaus), der Einbau hochwertiger Sanitär- und Küchenobjekten, der Einbau hochwertigen Bodenbelags oder die Herstellung repräsentativer Eingangsbereiche und Treppenhäuser nicht genehmigungsfähig. Diese Auflistung ist nicht abschließend. Sollten Sie sich nicht sicher sein, ob Ihre geplante Maßnahme generell unzulässig ist, lassen Sie sich gern von den zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sacharbeitern des Fachbereichs Stadtplanung beraten.

Sofern im Gesamthaus oder in einer Wohnung die bestehende Wohnungs- oder Gebäudeausstattung verändert werden soll, die nicht als reine Instandsetzung des bestehenden Standards angesehen werden kann, so ist ein Nachweis erforderlich, dass diese nicht einem üblichen Qualitätsstandard widerentspricht und auch nicht mit unnötig hohen Kosten verbunden ist. Der Kostenaufwand der Maßnahme ist auf ein minimales Maß zu beschränken.

Bitte reichen Sie bei Antragstellung hierzu folgende Unterlagen ein:

- Grundrisse der Wohnungen in Gelb/Rot-Ausführung mit Kennzeichnung bestehender und geplanter Ausstattung (Sanitär-, Küchenobjekte, Öfen etc.)
- Baubeschreibung der geplanten Maßnahmen
- Wohnungsbogen mit Angaben zu den Mietauswirkungen für die betroffenen Einheiten
- Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen (Mietendenliste) der betroffenen Einheiten
- Gesamtkostenübersicht mit Aufschlüsselung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und -kosten
- Angaben zu den Produkten und Materialien, die für die Ausführung verwendet werden sollen (bspw. ein Kostenangebot der ausführenden Firma oder eines Herstellers)