



Genehmigungskriterien

für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs im Bezirk Reinickendorf

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 für das Gebiet „Scharnweberstraße/Klixstraße“ eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs erlassen, um die Zusammensetzung der Bevölkerung zu schützen. Diese Verordnung ist im genannten Gebiet sowohl in bewohnten wie auch in leerstehenden Wohneinheiten anhand folgender Kriterien anzuwenden. In diesem Gebiet unterliegen bauliche Maßnahmen einer gesonderten Genehmigungspflicht nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB und § 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), die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Erhaltungsgebiet.

Für folgende Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard wesentlich überschreiten oder eine Nutzungsänderung darstellen, soll keine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise erhaltungsrechtliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden:

1. Einbau beziehungsweise Anbau von Aufzügen oder Fassadengleitern. Der Einbau ist grundsätzlich zu versagen.
2. Einbau eines zweiten Bades oder einer zweiten Dusche. Ebenfalls der Einbau eines zweiten WCs (bspw. Gäste-WC), 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. Dies gilt ebenfalls für die Entfernung nichttragender beziehungsweise nichtaussteifender Bauteile (Trennwände) zur Schaffung besonders großzügiger Wohnungsgrundrisse. 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 geschaffenem Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonetteeinheit).
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. Wärmedämmmaßnahmen, es sei denn, sie sind zur Erreichung der Ziele des Gebäudeenergiegesetzes in der jeweils gültigen Fassung unabdingbar, Gegenstand einer öffentlichen Fördermaßnahme oder aus sonstigen Rechtstatbeständen zwingend durchzuführen. Die Erforderlichkeit von Wärmedämmmaßnahmen ist vom Antragsteller durch Vorlage eines Gutachtens eines Sachverständigen nachzuweisen.
7. Anbau von besonders kostenaufwändigen Erstbalkonen sowie Schaffung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten, wenn die Wohnung bereits einen Balkon oder eine Terrasse aufweist. Die Versagung eines Erstbalkons kommt dann in Betracht, wenn er hinsichtlich der verwendeten Konstruktion oder Materialien besonders kostenaufwändig ist und/oder eine Grundfläche von vier Quadratmetern überschreitet.

8. Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, zum Beispiel Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Einbau eines Innenkamins, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, bodentiefe Fenster, repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser.
9. Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen.
10. Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten, es sei denn, dass auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.
11. Die Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe.
12. Die gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken (zum Beispiel im Rahmen einer Ferienwohnungsvermietung), davon nicht betroffen sind „besondere Wohnformen“ (zum Beispiel Trägerwohnungen). Nutzungsänderung von Wohnraum zur Berufsausübung für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Einzelfallprüfung ist möglich, wenn es sich um bspw. leerstehende Wohnungen im Souterrain handelt oder die Wohnnutzung im Übrigen nur eingeschränkt möglich ist.
13. 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.

Folgende Maßnahme ist grundsätzlich genehmigungsfähig, bedarf jedoch einer näheren Prüfung im Einzelfall:

14. Ersteinbau eines voll ausgestatteten Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen:
ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche und Wand- und Bodenverfließen, wobei die Kriterien 3. und 8. zu beachten sind.

Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz, beauftragt.