
Prüfkriterien Spandau Milieuschutzgebiete

Auch in Berlins Vorstadt will man Modernisierungen weitgehend verhindern

Prüfkriterien der Spandauer Milieuschutzgebiete für Anträge auf Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung

Das Bezirksamt Spandau hat am 23. November 2020 Prüfkriterien für die Umsetzung der Milieuschutzgebiete „Spandauer Neustadt“ und „Wilhelmstadt“ festgelegt (Bekanntmachung vom 18. Januar 2021, ABl. Berlin 2021, Seite 232). Nachstehend drucken wir die Prüfkriterien, die sich zwar kurz fassen, im Kern aber nicht von den seitenlangen Prüfkriterien anderer Bezirke unterscheiden, im Wortlaut ab.

„Ziel der Erhaltungsverordnungen ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und die weitere Verdrängung der bereits gebietsansässigen Wohnbevölkerung zu verhindern und dadurch negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Geplante Maßnahmen dürfen den vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist.

Innerhalb der Sozialen Erhaltungsgebiete unterliegen bauliche Maßnahmen einer gesonderten Genehmigungspflicht nach § 172 Absatz 1 Satz 1 und § 173 BauGB, auch wenn sie baurechtlich verfahrens- beziehungsweise baugenehmigungsfrei 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 Baugenehmigungsbehörde zustimmt. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich sowohl auf bewohnte als auch auf unbewohnte Wohnungen.

In Konkretisierung der Voraussetzungen des § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB sind folgende Maßnahmen nicht genehmigungsfähig:

1. Rückbau von baulichen Anlagen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind.
2. Nutzungsänderungen von Wohnungen in Gewerbe.
3. Einbau beziehungsweise Anbau von Aufzügen, die bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind.
4. Errichtung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten mit einer Größe von mehr als 4 m².
5. Nicht erforderliche Grundrissänderungen.
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.
8. Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die

baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energiesparverordnung (EnEV) an bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragsstellung geltenden Fassung der EnEV hinausgehen.

9. Änderung baulicher Anlagen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen überschreiten. Dazu gehören insbesondere:
 - Einbau einer Fußbodenheizung
 - Einbau eines Kamins
 - Panoramafenster/bodentiefe Fenster
 - Gegensprechanlage mit Videoübertragung
 - Repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser
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.

Maßgeblich für die Erteilung beziehungsweise Versagung der erhaltungsrechtlichen Zustimmung ist die Eignung der konkreten Maßnahme, das Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu gefährden. Abweichungen unterliegen einer gesonderten Begründung und Einzelfallprüfung. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.“