Entwurf BVV-Ausschussantrag für Sitzung des
Ausschusses Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne
am 07.04.2016

Variante 1: ohne Gebietsmietspiegel

zu: Genehmigungskriterien für Umsetzung der Erhaltungsverordnung gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die BVV möge beschließen,

Das Bezirksamt wird ersucht, folgende Genehmigungskriterien bei der Festsetzung der Erhaltungsverordnungen gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Gebiete

- Birkenstraße
- Waldstraße
- Leopoldplatz
- Sparrplatz
- Seestraße,

festzusetzen, im Amtsblatt zu veröffentlichen und zur Anwendung zu bringen:

1. Für folgende Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard überschreiten oder eine Nutzungsänderung darstellen, soll keine erhaltungsrechtliche Genehmigung erteilt werden:
   a. Grundrissänderungen zur Schaffung besonders großzügiger Wohnungsgrundrisse insbesondere durch die Verringerung von Wohnräumen;
   b. Wohnungszusammenlegungen und zwar auch bei Zusammenlegungen von bestehendem und neu geschaffenem Wohnraum
   c. Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten
   d. Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- oder Gebäudeausstattung, zum Beispiel mindestens bei:
      - Gegensprechanlagen mit Videoüberwachung
      - Einbauküchen
      - Kamine
      - Panoramafenster
      - Fußbodenheizungen
      - repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser
      - Einbau eines zweiten Bades oder eine zweiten Dusche
      - Einbau eines zweitens WCs, es sei denn, die Wohnung verfügt über vier oder mehr Wohnräume und die Zahl der Wohnräume wird dadurch nicht verringert
      - Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen
   e. Anbau von Erstbalkonen mit mehr als 4 m² Grundfläche oder von besonders kostenaufwändigen Erstbalkonen
   f. Anbau/Schaffung von Loggien, Terrassen und Wintergärten
   g. Einbau bzw. Anbau von besonders kostenaufwändigen Aufzügen oder Fassadengleitern. Der Einbau ist zu versagen, wenn er besonders kostenaufwändig ist oder aufgrund seiner Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen
   h. Einbau von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen Wohnraumes bei Gebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen, wenn sie besonders kostenaufwändig ist oder aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die in dem Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht.
   i. Maßnahmen zur Energieeinsparung, die nachweislich über die Anpassung und die baulichen und anlagentechnischen Mindestanforderungen der ENEV an bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragsstellung geltenden Fassung der ENEV hinausgehen.
   j. Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe

2. Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt stellen bzw. wenn möglich zu versagen.

3. Für folgende Maßnahmen kann eine erhaltungsrechtliche Genehmigung erteilt werden:

a. Der Bau von Aufzügen, der ausschließlich der Erschließung neuen Wohnraumes, insbesondere in Form eines Neubaus oder des Ausbaues eines Dachgeschosses dient, ist auflagenfrei zu genehmigen.

b. Der Bau von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen Wohnraumes ist bei Gebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen, vorbehaltlich der Einschränkung unter 1h

c. Maßnahmen zur Energieeinsparung der Nachweis erfolgt, dass sie den Anforderungen der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen und unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des Gebäudes (Bauart, Ausrichtung, Fassadenbeschaffenheit etc.) dessen Energieeffizienz nicht nur geringfügig verbessern, kostengünstigere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz nicht in Betracht kommen und die Modernisierungsumlage die zu erwartende Heizkostenersparnis nicht wesentlich übersteigt. Zum Nachweis ist ein Maßnahmenplan vorzulegen, der Angaben zur vorhandenen energetischen Ausstattung des Gebäudes, zu seinem derzeitigen und künftigen Jahres-Primärenergiebedarf und zu den Auswirkungen auf die Miete und die Heizkosten enthält. In dem Maßnahmenplan ist auch darzulegen, in welchem Umfang zur Durchführung der Maßnahmen Fördermittel in Anspruch genommen werden bzw. aus welchen Gründen eine Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht möglich ist.

Frank Bertermann
für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
28.03.2016