Landeshauptstadt Potsdam

Genehmigungskriterien für bauliche Vorhaben in Sozialen Erhaltungsgebieten in der Landeshauptstadt Potsdam

gemäß §§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und § 173 BauGB

- Die Genehmigungskriterien stellen nur Leitlinien dar und ersetzen nicht die konkrete Einzelfallprüfung -

Rechtsgrundlagen und Zuständigkeiten

Die Rechtsgrundlage für die Festlegung und Umsetzung von Sozialen Erhaltungssatzungen bilden die §§ 172 und 173 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie die damit verknüpften §§ des BauGB oder anderer Gesetze und Verordnungen.

Dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen in Sozialen Erhaltungsgebieten der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Dies betrifft jeglichen bestehenden Wohnraum, also den vermieteten, leerstehenden und durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer selbst genutzten Wohnraum. Der Genehmigungsvorbehalt gilt auch, wenn das Vorhaben keiner Genehmigung nach der brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bedarf.

Die vorliegenden Kriterien sind ein Orientierungsrahmen für die Bewertung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit in Bezug auf den Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den Geltungsbereichen der Soziale Erhaltungssatzungen sowie in Gebieten mit Aufstellungsbeschlüssen in Potsdam. Dabei ist bei den Prüfverfahren nach den Sozialen Erhaltungssatzungen jeweils der Einzelfall zu betrachten und zu bewerten.

Baugenehmigungspflichtige Vorhaben

Bei Vorhaben, die einer Baugenehmigung nach § 59 BbgBO bedürfen, erfolgt die Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beteiligung des zuständigen Fachamtes, dem Bereich Wohnraumschutz.

Das Antragsformular der Sozialen Erhaltungssatzung ist vollständig ausgefüllt und mit den geforderten Anlagen dem Baugenehmigungsantrag beizulegen. Bei Nichtvorliegen werden die Unterlagen nachgefordert und der Genehmigungsprozess kann sich verzögern.

Verfahrensfreie Vorhaben

Für Vorhaben, die keiner Genehmigung nach § 61 BbgBO bedürfen, jedoch nach § 172 BauGB dem Genehmigungsvorbehalt nach der Sozialen Erhaltungssatzung unterliegen, ist vorab gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine erhaltungsrechtliche Genehmigung beim Bereich Wohnraumschutz zu beantragen. Für die Antragstellung ist das Antragsformular zu verwenden.

Genehmigungsfreie Vorhaben hinsichtlich der Erhaltungsziele

Vorhaben, die von vornherein nicht geeignet sind, das Schutzziel der Erhaltungssatzung zu gefährden, unterfallen nicht dem Genehmigungsvorbehalt. Dazu zählen reine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, der Neubau baulicher Anlagen sowie die Änderung der Innenausstattung eines Gebäudes.

Bei Unsicherheiten, ob das geplante Vorhaben genehmigungsfrei ist, können Sie sich vom Bereich Wohnraumschutz beraten lassen.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Reine Instandhaltungsmaßnahmen zielen auf den Erhalt oder die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes der Wohnung und des Gebäudes ab und sind genehmigungsfrei. Es handelt sich vor allem um Reparaturmaßnahmen, die nicht auf die Mieten umgelegt werden dürfen (§ 555a BGB).

Neubau

Der Neubau von baulichen Anlagen ist erhaltungsrechtlich genehmigungsfrei. Befindet sich ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück, welches im Zuge des Neubaus rückgebaut werden soll, bedarf der Rückbau der Genehmigung.

Ebenso ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, z.B. durch Dachgeschossausbau, wenn dadurch bestehender Wohnraum (z.B. in der darunterliegenden Etage) nicht verändert wird, erhaltungsrechtlich genehmigungsfrei.

Innenausstattung

Veränderungen, die ausschließlich die Innenausstattung einer Wohnung ohne Durchführung baulicher Änderungen betreffen, sind genehmigungsfrei, z. B. der Einbau einer Küche.

Genehmigungsfähige Vorhaben hinsichtlich der Erhaltungsziele

Genehmigungsfähig sind gemäß § 172 Abs. 4 BauGB Vorhaben, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen oder der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung dienen.

Zeitgemäßer Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung

Für den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung ist kein gebietsbezogener, sondern ein bundesweiter Vergleichsmaßstab anzuwenden. Genehmigungsfähig sind demnach:

- Grundrissänderungen, die nachweislich zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung dienen (z.B. bei vorhandenen ungünstigen Grundrissen zum Ersteinbau eines Bades oder einer Küche).

- Ersteinbau beziehungsweise Ergänzung eines vorhandenen Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen:
    - ein WC, ein Einzelwaschbecken,
    - eine Einbaubadewanne oder eine Dusche,
    - Wand- und Bodenverfliesung,
    - Lüftung in innenliegenden Bädern.
- Grundausstattungen mit Sanitärinstallationen (Trinkwasser, Abwasser), sowie Elektroinstallationen gemäß Standardausstattung nach RAL RG 678 1.
- Erstanbau eines Balkons, einer Loggia oder eines anderen Freisitzes in Standardausführung bis max. 3,8 m² Grundfläche.
- Einbau eines Aufzuges, sofern dieser nicht ungewöhnlich kostenaufwendig ist oder eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr begründet.

Energetische Sanierung

Energetische Modernisierungsmaßnahmen, die der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) 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, **dienen, sind gemäß § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB genehmigungsfähig**. Wenn die Maßnahmen folglich zur Erreichung des in der Verordnung dargelegten energieeinsparungsrechtlichen Mindeststandards dienen, besteht ein Anspruch auf Genehmigung.

Folgende energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden grundsätzlich genehmigt:

- Bauliche Maßnahmen zur Herstellung eines Fernwärmeanschlusses,
- Dämmung der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke, wenn der U-Wert gemäß Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG-EM) nicht unterschritten wird[1]. Dies gilt unabhängig von der Inanspruchnahme von Fördermitteln und den entstehenden Kosten.

Bei Vorhaben, die über den Mindestanforderungen des GModG oder der Energieeinsparverordnung liegen, kann die Genehmigungsfähigkeit erreicht werden:

- durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln, wodurch die umlagefähigen Kosten der ambitionierten energetischen Sanierung nicht höher sind als die Kosten einer Maßnahme zur Anpassung an die GModG-Mindestanforderungen;
- durch den gutachterlichen Nachweis, dass Vorhaben, die über die Mindestanforderungen des GModG liegen, durch die Senkung des Energiebedarfes, zu einer Verringerung der Miet- inkl. Nebenkosten führen;
- durch den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Vorhabenträger und der LHP.

[1]Die Vorgaben hinsichtlich des geforderten U-Wertes können Sie der Förderrichtlinie zu den förderfähigen Maßnahmen auf dieser Webseite entnehmen:
https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Energie/beg_richtline_beg_em_20231221_PDF.html

Regelmäßig nicht genehmigungsfähige Vorhaben

Besteht kein Genehmigungsanspruch für ein Vorhaben nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB oder nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB und ist nach § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Maßnahme, auch aufgrund ihrer Vorbildfunktion, geeignet, die Gefahr der Verdrängung der Wohnbevölkerung hervorzurufen, so ist die Genehmigung für das Vorhaben zu versagen.

Dazu zählen:

- Abbruch von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten.

  Die Genehmigung ist nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB zu erteilen, wenn unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist und der Nachweis hierzu erbracht wurde. Die Bewertung der Zumutbarkeit stützt sich dabei nicht auf die persönlichen Verhältnisse der Eigentümerin oder des Eigentümers, sondern auf den Erhaltungszustand und die Erhaltungsmöglichkeiten des betreffenden Gebäudes.
- Nicht erforderliche Grundrissänderungen (bauliche Eingriffe in funktionierende Wohngrundrisse, z.B. Auflösung separater Küchen und Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder Wohnfläche).
- Änderung Wohnungsschlüssel im Gebäude (Wohnungsteilungen, Wohnungszusammenlegungen) vollständig funktionierender bzw. funktionsfähig herstellbarer Wohnungen.
- Schaffung besonders hochwertiger Wohnungsausstattung (z.B. preisintensiver Bodenbelag, aufwändige Decken- und Wandverkleidung, Kaminöfen, bodentiefe Fenster, Sauna). Diese Aufzählung ist nicht abschließend und dient der Orientierung.
- Anbau von Zweitbalkonen und -Loggien oder weiteren Freisitzen.
- Nutzungsänderung von dauerhaft zur Verfügung stehendem Wohnraum.

Besonderer Prüfungsbedarf im Einzelfall

Bei einer atypischen Fallgestaltung und unter Berücksichtigung besonderer Umstände kann in Einzelfällen eine Genehmigung mit Nebenbestimmungen oder durch die Vereinbarung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Vorhabenträger und der LHP in Frage kommen, wenn z. B. durch Auflagen und Bedingungen gesichert werden kann, dass keine Verdrängungsprozesse in Gang gesetzt werden und keine negativen Folgen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind.

Dazu zählen:

- Baulichen Änderungen, die der Herstellung von Barrierefreiheit der Wohnungen inkl. der Zuwege gemäß den Mindestanforderungen der BbgBO und der einschlägigen DIN-Vorschriften dienen. Ein schwellenloser Zugang zur Wohnung sowie eine schwellenlose Wohnnutzung ist unter minimalen Eingriffen der bestehenden Grundrisse herzustellen.
- Einbau von Schallschutzfenstern mit dem Nachweis der Erforderlichkeit mittels Schallschutzgutachten oder nach Lärmkartierung.

Hinweise

Im Genehmigungsverfahren ist die Verwaltung im Falle einer Versagung gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB verpflichtet, mit den Bauherren eine Erörterung durchzuführen. Mieter, Pächter und Nutzungsberechtigte sind gemäß § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei zustimmungspflichtigen Vorhaben anzuhören. Ist ein Genehmigungsantrag allerdings gebunden abzulehnen, erfolgt auch keine Anhörung.

Die Änderung oder der Rückbau einer baulichen Anlage ohne erhaltungsrechtliche Genehmigung stellt gem. § 213 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Kontakt

Postanschrift
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration
Bereich Wohnraumschutz
Soziale Erhaltungssatzung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

E-Mail
soziale-erhaltungssatzung@rathaus-potsdam.de

Herausgeber

Landeshauptstadt Potsdam
Die Oberbürgermeisterin
Geschäftsbereich Ordnung, Sicherheit, Soziales und Gesundheit
Fachbereich 39 Wohnen, Arbeit und Integration
Bereich 396 Wohnraumschutz

Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

https://www.potsdam.de/de/soziale-erhaltungssatzungen

Stand: November 2026