

MASTERARBEIT

Gastgewerbe in der Krise: Die Umnutzung von Hotelimmobilien aufgrund der Corona-Pandemie

Hospitality industry in crisis: the repurposing of hotel properties due to the Corona pandemic

am

Fachgebiet Bau- und Planungsrecht,
Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg

Vorleget von:

Name: Robert Czopek

Geboren am: 16.05.1995

Matr.-Nr.: 3519667

Studiengang: Architektur

Betreuer:

Erstprüfer: Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

Zweitprüfer: Gastprof. Dipl.-Ing. Arch. Dirk Krutke

Eingereicht am: 29.11.2021, Cottbus

Hinweis

In dieser Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint.

Kurzfassung

Das Coronavirus SARS-CoV-2 stellt Deutschland seit Januar 2020 vor große Herausforderungen. Am 22. März 2020 trat der erste Lockdown in Kraft, welcher mit zahlreichen Einschränkungen im öffentlichen und privaten Leben verbunden war. Das Gastgewerbe war besonders stark von diesen Beschränkungen betroffen. Schätzungen der Unternehmensberatung TREUGAST Solutions Group zufolge, büßte das Hotelgewerbe 60% des Umsatzes im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr ein. Es ist davon auszugehen, dass etliche Häuser in der Hotelbranche die Krise nicht überstehen und die Immobilien infolgedessen, kurz-, mittel- oder gar langfristig, zumindest in der althergebrachten Form, wenig bis ungenutzt bleiben. Eine Umnutzung leerstehender Hotels könnte eine Option für Investoren und Private sein, günstige Wohnimmobilien zu erwerben. Dieses Vorgehen ermöglicht neuen Wohnraum dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Das Ergebnis wäre eine Entlastung des gegenwärtig stark angespannten Wohnungsmarktes. Selbstverständlich löst die Umnutzung einiger Hotels nicht vollständig das Wohnungsnotproblem, aber sie ist ein Schritt in die richtige Richtung.

In der vorliegenden Arbeit wird zunächst auf das Umnutzungsverfahren und die damit einhergehenden rechtlichen Bestimmungen eingegangen. Darauf basierend und zusätzlich in Abhängigkeit der gegebenen Hoteltypologie, der Lage sowie Zustand der Immobilie werden Umnutzungsmöglichkeiten untersucht. Schlussendlich wird die Frage beantwortet, inwieweit die Umnutzung von Hotelimmobilien in Wohnimmobilien in Berlin praktisch möglich ist.

Abstract

The SARS-CoV-2 coronavirus has presented Germany with major challenges since January 2020. On March 22, 2020, the first lockdown came into place, which was associated with numerous restrictions in public and private life. The hospitality industry was particularly hit hard by these restrictions. According to estimates by the consultancy TREUGAST Solutions Group, the hotel industry lost 60% of its revenue in 2020 compared to the previous year. It is to be assumed that quite a few houses in the hotel industry will not survive the crisis and that, as a result, the properties will remain little or unused in the short, medium or even long term, at least in their current form. Conversion of vacant hotels could be an option for investors and private individuals to acquire affordable residential properties. This approach would allow new residential space to be added to the housing market. The result would be a relief of the currently very tight housing market. Of course, the conversion of some hotels does not completely solve the housing shortage problem, but it is a step in the right direction.

This paper first discusses the conversion process and the legal questions that accompany it. Based on this and additionally depending on the given hotel typology, the location as well as the condition of the property, conversion possibilities are examined. Finally, the question is answered to what extent the conversion of hotel properties into residential properties in Berlin is practically possible.

Inhaltsverzeichnis

Hinweis	II
Kurzfassung	III
Abstract	III
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	VIII
1. Einleitung	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Vorgehen	3
2. Baurechtliche Grundlagen	4
2.2 Definition Nutzungsänderung	4
2.3 Verlust des Bestandschutzes	6
3. Ablauf einer Nutzungsänderung: Baugenehmigungsverfahren	9
3.2 Genehmigungsfreistellung	11
3.3 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	12
3.4 Reguläres Baugenehmigungsverfahren	13
4. Umnutzungskonzept	14
4.1 Wohnformen im Überblick	14
4.2 Umnutzungsmöglichkeiten bei typischen Hoteltypologien	16
5. Bautechnische Aspekte: Bauordnungsrecht und Baunebenrecht	19
5.1 Gewährleistung sozialer Mindeststandards	20
5.2 Anforderungen an die Standsicherheit	23
5.3 Brandschutz	28
5.4 Schallschutz	40
5.5 Weitere bauordnungsrechtliche und baunebenrechtliche Vorgaben	51
6. Bauplanungsrecht am Beispiel von Fallstudien	52
6.1 Fallstudie 1: Umnutzung im Kerngebiet am Beispiel des Sofitel Hotels	55
6.1.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen	59
6.1.2 Umnutzung von Gebäuden im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	60
6.1.3 Bauplanungsrechtliche Bewertung der Umnutzung des Sofitel Hotels	63

6.2	Fallstudie 2: Umnutzung ohne Bebauungsplan	66
6.2.1	Bauen ohne Bebauungsplan	67
6.2.2	Bauplanungsrechtliche Bewertung der Umnutzung der Pamina Pension	69
6.3	Fallstudie 3: Tulip Inn Messe München Hotel	73
6.3.1	Ablauf des Bebauungsplanverfahrens	76
7.	Kostenanalyse	86
7.1	Kostenanalyse der Pamina Pension	86
7.2	Kostenanalyse des Sofitel Hotels	89
7.3	Kostenanalyse einer Bebauungsplanaufstellung	94
7.4	Umnutzung oder Neubau	98
8.	Ergebnis	99
8.1	Fazit	99
8.2	Ausblick	100
LITERATURVERZEICHNIS		X
Selbstständigkeitserklärung		XXVI

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Renditeentwicklung in der Hotellerie 2014 - 2018.....	2
Abbildung 2: Beispiel für Inhalte des beschreibenden Teils des Liegenschaftskatasters	5
Abbildung 3: Übersichtsdiagramm zur Anwendung der Genehmigungsverfahren	11
Abbildung 4: Wohnformen im Überblick.....	14
Abbildung 5: Vorgehen zur Festlegung o. Vereinbarung bauakustischer Maßnahmen nach DIN 4109	50
Abbildung 6: Prozentuale Verteilung der Hoteltypologien in Berlin	53
Abbildung 7: Sofitel Hotel in Berlin.....	55
Abbildung 8: Schematischer Aufbau des Sofitel Hotels.....	57
Abbildung 9: Badezimmermodul.....	58
Abbildung 10: Außenansicht Pension Pamina	66
Abbildung 11: Stadtplan - Lage der Pamina Pension	70
Abbildung 12: Außenansicht Tulip Inn Messe München	73
Abbildung 13: Lageplan Zamdorf.....	73
Abbildung 14: Einflussfaktoren auf Umbaukosten.....	86
Abbildung 15: Umnutzungsschema des Sofitel Hotels.....	90

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gehwege, Verkehrsflächen - Vergleich der DIN 18040-1 und -2.....	21
Tabelle 2: Kategorien der Barrierefreiheit nach DEHOGA	22
Tabelle 3: Lotrechte Nutzlasten für Decken, Treppen und Balkone	25
Tabelle 4: Lotrechte Nutzlasten für Decken, Treppen und Balkone	26
Tabelle 5: Brandschutzklassen	29
Tabelle 6: Notwendigkeit eines Brandschutznachweises	30
Tabelle 7: Anforderungen an Decken nach Gebäudeklassen	31
Tabelle 8: Anforderungen an Wände nach Gebäudeklassen nach §30 Abs. 5 MBO	32
Tabelle 9: Erfordernis und Ausführung von Fahrschächten bei Aufzügen nach §39 MBO.....	34
Tabelle 10: Anforderungen an Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle nach §40 MBO..	34
Tabelle 11: Anforderungen an Lüftungsanlagen nach §41 MBO.....	34
Tabelle 12: Anforderungen an Rettungswege für verschied. Gebäudetypen gem. den Sonderbauverordnungen und Richtlinien nach §33 MBO	37
Tabelle 13: Anforderungen im Bereich von Rettungswegen nach §§34, 35, 36 MBO.....	38
Tabelle 14: Treppenvorgaben nach DIN 18065	39
Tabelle 15: Vergleich der Fluchtwegbreiten je nach Norm.....	39
Tabelle 16: Bildung der Schalldämmmaße bei Außenbauteilen	42
Tabelle 17: Anforderungen an die Schalldämmung in Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden und in Gebäuden DIN 4109-1:2018-01 S. 12.....	44
Tabelle 18: Anforderungen an die Schalldämmung in Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden und in Gebäuden DIN 4109-1:2018-01 S. 13.....	45
Tabelle 19: Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung in Hotels und Beherbergungsstätten nach DIN 4109-1:2018-01 S. 15	46
Tabelle 20: R_w -Werte von Kalksandsteinwänden: Anforderungen an Trennwände zwischen Hotelzimmern und Wohnungen	48
Tabelle 21: Bauteilkatalog Schalldämmmaß, R_w -Werte	49
Tabelle 22: Studie Hoteltypologien Berlin	53
Tabelle 23: Definition Zusammenhang bebauter Ortsteile.....	68
Tabelle 24: Ausschnitt aus §17 BauNVO Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.....	71
Tabelle 25: Ausschnitt aus BauGB - zu berücksichtigende Ziele der Raumplanung nach §1 Abs. 6 BauGB.....	78
Tabelle 26: Ausschnitt aus TA Lärm Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden.....	80
Tabelle 27: Lärmkartierung der Landeshauptstadt München.....	81

Abkürzungsverzeichnis

a	Jahr
ARGE	Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
ASR	Technische Regeln für Arbeitsstätten
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BKI	Baukosteninformationszentrum für Architekten
BMZ	Baumassenzahl
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DIBt	Deutsches Institut für Bautechnik
DIN	Deutsches Institut für Normung
EG	Erdgeschoss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GewO	Gewerbeordnung
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz
GK	Gebäudeklasse
GRZ	Grundflächenzahl
HHR	Hochhausrichtlinie
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
IWD	Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft
KG	Kostengruppe
LPH	Leistungsphase
M	Monat
MBO	Musterbauordnung
MD	Dorfgebiet
MDW	Neues dörfliches Wohngebiet

MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
MU	Urbanes Mischgebiet
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OVG	Oberverwaltungsgericht
RKI	Robert-Koch-Institut
ROG	Raumordnungsgesetz
SoBeVO	Sonderbau-Betriebs-Verordnung
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
VG	Verwaltungsgericht
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet

1. Einleitung

1.1 Problemstellung

Am 27. Januar 2020 hat das Coronavirus SARS-CoV-2 Deutschland erreicht. Der erste Deutsche, welcher aus dem Landkreis Starnberg in Bayern stammt, hat sich infiziert. Zu diesem Zeitpunkt schätze das Robert-Koch-Institut (RKI) die Gefahr, welche von der neuen Atemwegserkrankung ausgeht, für die Gesundheit der Menschen in Deutschland als gering ein. Die Zahl der Infizierten stieg kontinuierlich seit dem ersten Fall an. Bereits am 22. März 2020 trat der erste Lockdown in Kraft, welcher mit zahlreichen Einschränkungen im öffentlichen und privaten Leben verbunden war¹.

Gastgewerbe waren besonders stark von diesen Beschränkungen betroffen. Schätzungen der Unternehmensberatung TREUGAST Solutions Group zufolge, büßte das Hotelgewerbe 60% des Umsatzes im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr ein. In den Monaten April und Mai war sogar ein Rückgang an Übernachtungen gegenüber dem Vorjahr von über 90% zu verzeichnen². Politische Entscheidungsträger reagierten darauf mit der Verabschiedung verschiedener Rettungsmaßnahmen, wie bspw. Kurzarbeit oder das Gesetz zur Fortentwicklung des Sanierungs- und Insolvenzrechts³. Dennoch ist die Situation für das Gastgewerbe, welches das Beherbergungs- und Gaststättenwesen beinhaltet, existenzbedrohend. So seien laut Peter Dietz im Jahre 2021 und in den folgenden Jahren „zahlreiche Insolvenzen, Übernahmen und Fusionen“ zu erwarten⁴. Momentan ist noch kein Ende dieser schwierigen Krise abzusehen. Klar ist jedoch, dass viele Hoteliers an ihre Grenzen stoßen. Ein aktuelles Beispiel für eine Insolvenz ist die deutsche „Star Inn“-Hotelkette. Diese besaß bis 2020 mehr als 15 Häuser in den größten deutschen Städten⁵.

Gleichzeitig herrscht in diesen Großstädten ein massiver Wohnraumangel. Vor allem sind bezahlbare Wohnungen meistens Mangelware. Bei einer Marktanalyse der Hans-Böckler-Stiftung vom Jahr 2018 wurden 77 deutsche Großstädte (>100.000 Einwohner) untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass mehr als 1,9 Millionen Wohnungen fehlen. Dazu gehören ca. 1,4 Millionen kleinere Wohnungen und Apartments unter 45m². Somit kann vermutet werden, dass insbesondere Ein- bis Zweipersonenhaushalte von der Knappheit betroffen sind. Berlin ist dabei mit etwa 310.000 fehlenden Wohnungen an der Spitze der untersuchten Großstädte hinsichtlich der Wohnungsnot⁶. Auch der kürzlich beschlossene so genannte „Mietendeckel“ (Berlins Mietenwohgesetz) veränderte an dieser Situation nichts Grundsätzliches. Er bewirkte im Gegenteil laut der Untersuchung von 21st Real Estate, dass die Zahl, der auf dem Markt angebotenen Wohnungen, gesunken ist⁷.

Betrachtet man die Preisentwicklung bei Büro-, Mehrfamilienhäusern und Wohneigentum, lässt sich ein eindeutiger, positiver Trend in den letzten zehn Jahren erkennen. Selbst während der Corona-Pandemie ist ein anhaltender Anstieg der Immobilienpreise, vor allem in Großstädten, zu verzeichnen.⁸ Die Pandemie bewirkte eine Verlangsamung der Preissteigerung, jedoch ist bis dato kein Ende des Aufschwungs in Sicht⁹. Für Investoren ist es derzeit in Berlin schon fast unmöglich, Wohnobjekte mit einer hohen Rendite zu kaufen. In Bezirken wie Prenzlauer Berg oder Mitte lassen sich reelle Renditen von lediglich etwa 3% erzielen¹⁰.

¹ (Bundesministerium für Gesundheit, 2021)

² (Fiolka, 2020)

³ (Dr. Bölingen & Günes, 2021)

⁴ (Dietz, 2021)

⁵ (Schnell, 2020)

⁶ (Hans-Böckler-Stiftung, 2018)

⁷ (21st Real Estate Gmb, 2020, pp. 2-5)

⁸ (Genossenschaftliche Finanzgruppe Volksbanken Raiffeisenbanken, 2020)

⁹ (Rittmaier, 2021)

¹⁰ (Balzli, 2021)

Zeitgleich werden viele Hotelimmobilien deutlich unter dem zuvor üblichen Marktpreis gehandelt. Bei einer durch Colliers durchgeführten Umfrage unter 65 Investoren, darunter insbesondere Fond- und Assetmanager, rechneten mehr als 75% von diesen mit fallenden Miet- und Kaufpreisen von Hotelimmobilien. Des Weiteren schwindet das Interesse an Hotelimmobilien unter den Befragten. Die Investitionen in dieser Assetklasse fielen von 38% vor der Krise auf 17% während der Corona-Pandemie. Jedoch ist bei dieser Entwicklung zu beachten, dass Hotelimmobilien bereits vor der Pandemie an Attraktivität verloren haben. In einem anderen Marktbericht von Colliers wurde ein starker Abwärtstrend seit dem Jahr 2014 dokumentiert. Im Jahr 2018 sind die Renditen bei Hotelimmobilien bereits auf ein ähnlich niedriges Niveau wie Wohnimmobilien gefallen^{11 12}.

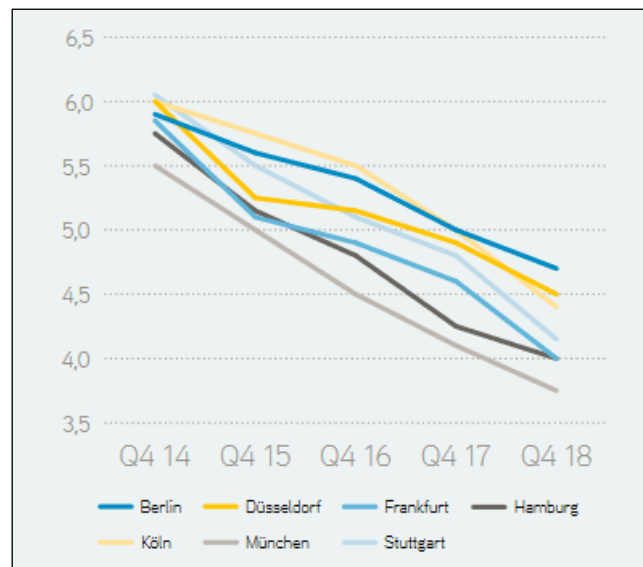


Abbildung 1: Renditeentwicklung in der Hotellerie 2014 - 2018¹¹

Seit Lockdown-Beginn im März 2020 mussten zahlreiche Hotels unerwarteterweise und mit sofortiger Wirkung schließen³. Es ist davon auszugehen, dass etliche Häuser in der Hotelbranche die Krise nicht überstehen und die Immobilien infolgedessen, kurz-, mittel- oder gar langfristig, zumindest in der althergebrachten Form, ungenutzt bleiben. Eine Umnutzung leerstehender Hotels könnte eine Option für Investoren und Private sein, günstige Wohnimmobilien zu erwerben. Dieses Vorgehen ermöglicht neuen Wohnraum dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Das Ergebnis wäre eine Entlastung des gegenwärtig stark angespannten Wohnungsmarktes. Selbstverständlich löst die Umnutzung einiger Hotels nicht vollständig das Wohnungsnotproblem, aber sie ist ein Schritt in die richtige Richtung.

Ziel der Thesis ist es daher, eine Antwort auf die folgende Fragestellung zu finden:

Inwieweit ist die Umnutzung von Hotelimmobilien in Wohnimmobilien unter Berücksichtigung gesetzlicher Regelungen in Berlin praktisch möglich?

¹¹ (Rohring, 2020)

¹² (Colliers International, 2019)

1.2 Vorgehen

Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über die in der Thesis behandelten Themen gegeben. Die Arbeit lässt sich in zwei Teile gliedern. Zunächst wird eine theoretische Grundlage geschaffen, welche sich auf alle Umnutzungen von Gastgewerbeimmobilien in Wohnimmobilien bezieht. Dafür wird zunächst der Begriff der Umnutzung definiert. Danach wird die Durchführung einer Nutzungsänderung im rechtlichen Sinne erläutert und daraufhin wiederum werden unterschiedliche Wohnformen und mögliche Zielgruppen untersucht. Zugleich werden Hoteltypologien analysiert, um darauf basierend verschiedene plausible Umnutzungskonzepte zu entwickeln. Ferner werden im bauordnungsrechtlichen Sinne bautechnische Aspekte beleuchtet.

Anschließend werden im zweiten Teil der Arbeit konkrete Fallbeispiele herangezogen. Die Fallbeispiele dienen dazu zum Teil entwurfliche, jedoch v.a. verschiedene Planungsrechtliche Umnutzungsaspekte praxisbezogen zu erläutern. Das erste Fallbeispiel des Sofitel Hotels beschreibt die Umnutzung eines typischen Berliner Hotels im Kerngebiet am Kurfürstendamm. Zudem steht dieses Hotel stellvertretend für moderne Hotelbauten, welche in einer Schottenbauweise errichtet worden sind. Das zweite Fallbeispiel betreffend der Pamina Pension visualisiert v.a. die planungsrechtlichen Aspekte der Umnutzung von Gasthäusern außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Die vergleichsweise kleine Pension ist in jeder Hinsicht ein konträres Fallbeispiel zum Sofitel Hotel. Das dritte Fallbeispiel, welches sich mit dem Tulip Inn Hotel in München befasst, zeigt hingegen einen Fall in dem der Bebauungsplan eine Hotelnutzung vollständig ausschließt. Hier wird ausschließlich auf die Möglichkeit der Bebauungsplanänderung eingegangen und es wird gezeigt, mit welchem Aufwand und Risiken ein solches Vorhaben rechnen muss.

Nach und nach wird so in den verschiedenen Kapiteln dieser Arbeit auf grundlegende rechtliche Umnutzungsaspekte eingegangen und Fragen schrittweise vertieft geklärt. Anhand der ersten beiden Fallbeispiele werden zwei zueinander vollkommen gegenseitige, entwurfliche Ausgangspunkte gezeigt. Daraufhin werden am Ende der Arbeit zusätzlich die ökonomischen Aspekte einer Umnutzung aufgegriffen und konkrete Umnutzungskosten für Nutzungsänderungen der ersten beiden Fallbeispiele geschätzt. Ferner erfolgt eine Schätzung der Kosten, mit welchen ein Investor rechnen muss, wenn dieser die Kosten einer Bebauungsplanänderung tragen müsste, was im Fallbeispiel drei der Fall wäre.

2. Baurechtliche Grundlagen

2.2 Definition Nutzungsänderung

Unter dem Begriff Nutzungsänderung, in der Thesis auch als Umnutzung bezeichnet, ist eine „Änderung der genehmigten Nutzung einer baulichen Anlage“¹³ zu verstehen. Aus der rechtlichen Sicht ist eine Nutzungsänderung grundsätzlich ein Vorhaben im Sinne §29 BauGB. Hierbei ist unter dem Begriff Änderung sowohl der Ausbau, Umbau, die Erweiterung oder Verkleinerung zu verstehen. Nicht unter diese Bezeichnung fallen jedoch der Abriss oder Teilabriss, soweit der bestehende Teil der baulichen Anlage nicht verändert wird. Dies ist jedoch nur der Fall, soweit das Nutzungsmaß nicht verändert wird^{14 15}. Der Begriff Nutzungsänderung beschränkt sich somit darauf, dass sich die Zweckbestimmung des Gebäudes ändert, ohne dabei eine Änderung an der Bausubstanz vorzunehmen¹⁶. Die Schwelle einer Nutzungsänderung ist in der Regel niedrig. Diese ändert sich in Abhängigkeit u.a. von der genehmigten Nutzung. Je genauer die Nutzung festgelegt wurde, desto weniger Spielraum ist im Hinblick auf Nutzungsvariationen möglich. Demnach ist es auch umso wahrscheinlicher, dass gegen solche Vorgaben verstoßen wird und es zu einer Nutzungsänderung kommt¹⁷.

Vielen Eigentümern sind die Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung ihrer Immobilien gar nicht bewusst. Die genehmigte Nutzungsart kann, muss aber nicht, im Genehmigungsbescheid der Baugenehmigung spezifiziert werden. Die wichtigste Quelle, um Informationen zum Grundstück zu erhalten, ist das Liegenschaftskataster. „Das Liegenschaftskataster ist der einzige flächendeckende Nachweis über die tatsächlichen Verhältnisse aller im Bezirk befindlichen Grundstücke und Gebäude (Liegenschaften), der den Erfordernissen von Verwaltung, Wirtschaft und Recht genügen muss.“¹⁸ Ein beispielhafter Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist in **Abbildung 2** zu sehen.

Der Bebauungsplan und Flächennutzungsplan geben zusätzlich Auskunft über die Nutzungsart, wobei diese Angaben oftmals nicht spezifisch genug sind und im Einzelfall nicht als Entscheidungsrundlage hinsichtlich des Tatbestandes einer Nutzungsänderung genügen¹⁹. Die Einsicht des Bebauungsplans oder des Flächennutzungsplans ist dennoch im Einzelfall sehr wichtig. Beispielsweise können unterschiedliche Nutzungsarten bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans quadratmetergenau festgelegt werden. Eine auf Basis eines solchen Bebauungsplans erteilte Baugenehmigung würde keinen Spielraum hinsichtlich der Nutzung zulassen. Ein Verstoß gegen die vorgegebenen, der Nutzung zugewiesenen, Quadratmeterzahl, würde bedeuten, dass eine Nutzungsänderung vorliegt²⁰.

¹³ (IHK Hannover, 2019)

¹⁴ (Kröger & Hanken, 2006, p. 16)

¹⁵ (Reidt, 2016, p. 488)

¹⁶ (Kröger & Hanken, 2006, p. 16)

¹⁷ (Reidt, 2016, pp. 486-492)

¹⁸ (Bezirksamt Neukölln, o. J.)

¹⁹ (Baunutzungsverordnung BauNVO, 2017)

²⁰ (Reidt, 2016, pp. 464-471)



**Bezirksamt
Neukölln von Berlin**
Stadtentwicklungsamt
FB Vermessung und Geoinformation
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Aktualität 16.05.2016 23:59 Uhr

Flurstück 86, Flur 115, Gemarkung Neukölln (0060)

Gebietszugehörigkeit:	Bezirk Neukölln Finanzamt Neukölln
Lage:	Donaustraße 29 Karl-Marx-Straße 83
Fläche:	11 256 m²
Tatsächliche Nutzung:	11 256 m² Gebäude- und Freifläche (Fläche besonderer funktionaler Prägung (Verwaltung))
Landesgrundvermögen:	Hinweis: Flächen werden möglicherweise nicht korrekt ausgegeben 11 256 m² Geschäfts- u. Aufgabenbereiche der Bezirksverwaltung Neukölln, Personal und Verwaltung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Neukölln Grundbuchbezirk Neukölln Grundbuchblatt 10217 Laufende Nr. im Bestandsverzeichnis 26
Eigentum:	1 Land Berlin Eigentümerart: Eigenes Bundesland

Dieser Auszug ist maschinell erstellt. Er steht einem beglaubigten Auszug gleich (§17 Abs. 6 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln)) in der Fassung vom 9. Januar 1995 (GVBl. S. 56), zuletzt geändert durch Artikel XVIII des Gesetzes vom 18. November 2009 (GVBl. S. 674). Das Vervielfältigen für den eigenen Gebrauch ist zulässig; für andere Zwecke ist eine Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich (§ 7 Abs. 1, § 27 Abs. 1 VermGBln). Vervielfältigungen müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein.

Seite 1 von 1

Abbildung 2: Beispiel für Inhalte des beschreibenden Teils des Liegenschaftskatasters²¹

2.3 Verlust des Bestandschutzes

Der Bestandschutz ist ein Rechtsinstrument, welches im Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) verankert ist: „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“²² Der Bestandsschutz soll dem Bauherrn eine Planungssicherheit ermöglichen²³. Im Baurecht spielt der Bestandsschutz eine sehr große Rolle und wird in unterschiedlichen Spezialvorschriften geregelt. Jedoch gibt es weder im Bauplanungsrecht noch im Bauordnungsrecht eine bestimmte Vorschrift, welche den Bestandsschutz abschließend definiert. Der Bestandsschutz bezieht sich hierbei jedoch nicht generell auf alle Vorhaben, sondern nur auf bauliche Anlagen, welche als fertiggestellt zu bezeichnen sind. Hierbei bezieht sich der Bestandsschutz auf die zum Zeitpunkt der Fertigstellung bestehende Form des Gebäudes. Das Gebäude darf dennoch instandgesetzt oder modernisiert werden²⁴. Zudem kann der Bestandsschutz in Maßen dem Eigentümer auch eine Wiedererrichtung oder Erweiterung des Gebäudes einräumen²⁵. Es ist aber zu beachten, dass der Bestandsschutz nur die Nutzungsart schützt und nicht die Nutzung durch den Eigentümer oder Nutzer. So ist es auch möglich, dass Personengruppen von der Nutzung bestimmter Grundstücke ausgeschlossen werden. Dies wird am Beispiel einer landwirtschaftlichen Nutzung sehr deutlich. Die geschützte Nutzung ist hierbei Nutzer-/Personenabhängig, da z.B. ein im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs genutztes Wohnhaus nur dann als solches genutzt werden kann, sofern der Nutzer den landwirtschaftlichen Betrieb ausführt. Wäre dies nicht der Fall käme es zu einer Nutzungsänderung, also zu einem Vorhaben im Sinne des §29 BauGB und der Bestandsschutz würde nicht mehr greifen^{26 27}.

Der Bestandsschutz wird in den passiven und aktiven Bestandsschutz unterteilt. Der passive Bestandsschutz dient dem Erhalt der Rechtmäßigkeit einer baulichen Anlage. Dies speziell im Hinblick, dass sich die Rechtsvorschriften ändern und die bauliche Anlage den neuen Vorschriften widerspricht. So ist ein rechtmäßig errichtetes Gebäude, dessen bauliche Beschaffenheit und die damit miteinhergehende Grundstücksnutzung grundsätzlich vor Beseitigungs- oder Anpassungsverlangen geschützt²⁸.

Der aktive Bestandsschutz befasst sich hingegen mit den Rechten des Eigentümers im Hinblick auf die Änderungen an der baulichen Anlage. So ist auch der aktive Bestandsschutz nicht zentral geregelt, sondern wurde mit der Zeit durch verschiedene Gesetze oder Ordnungen und in verschiedenen Rechtsprechungen schrittweise geformt und geregelt. Die meisten Themen sind bereits vom aktiven Bestandsschutz abgedeckt. Dazu gehören z.B.:

- Die Aufrechterhaltung und Modernisierung von baulichen Anlagen. Diese unterliegen dem aktiven Bestandsschutz.

²¹ (Bezirksamt Neukölln, o. J.)

²² (BauNetz, o. J.)

²³ (Ebd.)

²⁴ (Urteil BVerwG, IV C 75.71, 18.10.1974)

²⁵ (JuraForum, 2021)

²⁶ (BauNetz, o. J.)

²⁷ (Schwarzer, o. J.)

²⁸ (BauNetz, o. J.)

- Die Aufwertung einer baulichen Anlage, sofern diese mit dem Brandschutz vereinbar sind. Diese unterliegen auch dem aktiven Bestandsschutz.
- Begrenzte Erweiterungen, welche zur funktionsgerechten Nutzung dienen. Nicht gemeint sind hiermit Garagen. Diese unterliegen auch dem aktiven Bestandsschutz.
- Das Hinzufügen oder die Auswechslung ganzer Anlagen hingegen, bzw. der Abriss und die anschließende sofortige Wiedererrichtung von baulichen Anlagen, würden das Erlöschen des Bestandsschutzes bedeuten²⁹.

Der aktive Bestandsschutz spielt bei der Umnutzung von Immobilien verstärkt eine Rolle. Da es sich bei der Umnutzung von Hotelimmobilien in Wohnimmobilien jedoch immer um ein Vorhaben handelt, greift der Bestandsschutz nur in wenigen Punkten bzw. Fällen. Grundsätzlich greift der Bestandsschutz bei Nutzungsänderungen, wenn es sich um Änderungen mit unwesentlicher Auswirkung auf die Qualität sowie Quantität der baulichen Anlage handelt. Ist die Nutzungsänderung jedoch mehr als wesentlich, verfällt der Bestandsschutz³⁰. Bei der Umnutzung von Hotelimmobilien in Wohnimmobilien ist also in den meisten Fällen davon auszugehen, dass es zum Erlöschen des Bestandsschutzes kommt.

Dennoch gibt es Ausnahmen von dieser Regel. Viele Bauordnungen ermöglichen unter verschiedenen Umständen auch bei Nutzungsänderungen von der Einhaltung der vorgesehenen Abstandsflächen abzusehen. Die BauO Bln formuliert im §6 Abs. 9 Nr. 2: „Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden, die das Abstandsflächenrecht nicht einhalten, sind die Abstandsflächen in folgenden Fällen unbeachtlich: [...] [bei] Nutzungsänderungen, wenn der Abstand das Gebäude zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 Meter beträgt oder die Außenwand als Gebäudeabschlusswand ausgebildet ist, [...]“. Die Regelungen diesbezüglich sind jedoch recht neu und sind aufgrund der Novellierung der BauO Bln im Jahr 2016 in Kraft getreten. Sie wurden aufgrund der Anpassungen in der Musterbauordnung notwendig. Der Grund für die Anpassung waren verschiedene Urteile³¹. Außerdem kann laut §6 Abs. 11 BauO Bln: „Eine Abweichung von den Abstandsflächen und Abständen nach § 67 zugelassen werden, wenn die Schutzziele gewahrt bleiben. Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich“³². Diese Ausnahmen werden in der MBO nicht vorgesehen. Es gibt zwar einige weitere aktive Bestandsschutzregelungen in der BauO Bln, jedoch sind die meisten nicht auf die Umnutzung von Hotelimmobilien in Wohnimmobilien anwendbar, da eine Nutzungsänderung den Verlust des Bestandsschutzes zufolge hat.

Neben dem Abstandsrecht findet man in der BauO Bln und der MBO deshalb nur eine weitere Bestandsschutzregelung, welche sich spezifisch auf Nutzungsänderungen bezieht. Diese ist im § 43 Abs.3 - Sanitäre Anlagen, Wasserzähler zu finden. Hier sind rechtliche Erleichterungen für Nutzungsänderungen vorgesehen. So muss zwar „[...] [j]ede Wohnung [...] einen eigenen Kaltwasserzähler haben. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.“³³

²⁹ (BauNetz, o. J.)

³⁰ (JuraForum, 2021)

³¹ (z.B. Urteil des Verwaltungsgerichtshofs (VGH) Baden-Württemberg vom 18.03.2014)

³² (§67 Abs. 11 BauO Bln)

³³ (§43 Abs. 3 BauO Bln)

Schlussendlich ist ferner wichtig zu erwähnen, dass der Bestandsschutz nur bei Anlagen gilt, welche sowohl formell korrekt aber auch v.a. bautechnisch legal errichtet worden sind. Sofern eine Anlage als nicht formell korrekt errichtet wurde, muss diese nach dem zum Bauzeitpunkt oder über eine längere Zeit hinweg mit dem geltenden Recht sowohl in bautechnischer, aber auch baurechtlicher Hinsicht vereinbar gewesen sein. Auch rechtswidrig genehmigte Anlagen dürfen das Privileg des Bestandsschutzes genießen. Nicht unter den Bestandsschutz fallen jedoch Anlagen, welche nur geduldet sind, unabhängig vom Alter³⁴.

³⁴ (BauNetz, o. J.)

3. Ablauf einer Nutzungsänderung: Baugenehmigungsverfahren

Das Bauordnungsrecht lässt sich in zwei fachliche Schwerpunkte gliedern. Zum einen das materielle Bauordnungsrecht, welches sich u.a. mit den Aspekten der Gefahrenabwehr sowie mit den technischen Regelungen befasst. Zum anderen in das formelle Bauordnungsrecht, welches sich u.a. mit Aspekten der Genehmigungsverfahren befasst³⁵. Hierbei tragen die Bundesländer die Gesetzeskompetenz über die jeweiligen Bauordnungen³⁶. Die einzelnen Bauordnungen basieren jedoch auf der Musterbauordnung (MBO), welche in der Bauministerkonferenz im Jahre 2002 für alle Bundesländer als „Standard- und Mindestbauordnung“³⁷ geschaffen wurde^{38 39}. Im Folgenden wird auf die formellen Regelungen des Bauordnungsrechts eingegangen.

Eine Baugenehmigung zunächst im Sinne des § 59 Abs. 1 BauO Bln ist zur Errichtung, Änderung sowie zur Nutzungsänderung bei baulichen Anlagen notwendig⁴⁰. Der Gesetzesgeber sieht jedoch auch hier verschiedene Ausnahmen und Sonderfälle in den jeweiligen Bauordnungen vor. Im Fall von der BauO Bln regeln dies die §§ 60 bis 62, 76 und 77 BauO Bln⁴¹.

In Deutschland gibt es die Möglichkeit viele Vorhaben, ohne einer Baugenehmigung zu errichten. Hierbei ist es besonders wichtig die Möglichen Fälle zu differenzieren. So sind einige Bauvorhaben nach §61 MBO tatsächlich verfahrensfrei (§62 BauO Bln) und benötigen keinerlei Genehmigung. Andere wiederum unterliegen Sonderregelungen, weshalb die Genehmigung dieser Anlagen trotzdem stattfinden muss, aber die Baugenehmigung an sich nicht von den Bauordnungen abgedeckt wird^{42 43}.

Mögliche Ausnahmen:

Daher sollte geprüft werden, ob eine Nutzungsänderung in einigen Fällen genehmigungsfrei durchgeführt werden könne. Dafür werden im Folgenden verschiedene Verfahrensfreie Vorhaben betrachtet.

Die Umnutzung von Hotelimmobilien gehört nicht zu verfahrensfreien Vorhaben (früher genehmigungsfreie Vorhaben) nach §61 BauO Bln. Dies sind Vorhaben, welche keiner Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung oder Zustimmung bedürfen und somit nicht den §§63-65, 71, 75-76 unterliegen. Verfahrensfreie Vorhaben sind jedoch nicht generell von allen Rechtsvorschriften befreit. Sie unterliegen weiterhin anderen Regelungen wie z.B. dem Naturschutzrecht, Denkmalschutzrecht oder dem Bauplanungsrecht. Daher steht es in der Eigenverantwortung des Bauherrn die Einhaltung solcher Vorschriften zu prüfen und die notwendigen Genehmigungen einzuholen^{44 45}.

³⁵ (JuraForum, o. J.)

³⁶ (Ebd.)

³⁷ (Bauprofessor, 2021)

³⁸ (Ebd.)

³⁹ (Kröger & Hanken, 2006, p. 16)

⁴⁰ (§59 Abs. 1 BauO Bln)

⁴¹ (Ebd.)

⁴² (BauO Bln Kommentar, 6. Auflage, p. 400)

⁴³ (Albinus, o. J.)

⁴⁴ (§61 BauO Bln)

⁴⁵ (Erler, 2019)

Die Umnutzung von Hotelimmobilien in Wohnungsimmobilien fällt dabei auch nicht unter den §60 BauO Bln - Vorrang anderer Gestattungsverfahren, da sie kein Vorhaben überörtlicher Bedeutung ist. Sie gehört auch nicht zu der Aufgeführten Liste der Vorhaben, welche zur öffentlichen Versorgung (Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme) oder Verwertung und Entsorgung nach besonderen Rechtsvorschriften einer Zulassung bedürfen. Dies sind z.B. Abwasser- oder Verwertungsanlagen, welche nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz genehmigt werden oder auch besondere Vorhaben, welche nach Produktsicherheitsrecht oder nach dem Atomgesetz einer Genehmigung oder Erlaubnis bedürfen⁴⁶.

Auch fällt die Umnutzung von Hotelimmobilien nicht unter den § 77 BauO Bln. Da diese kein öffentliches Bauvorhaben im Sinne § 77 Abs. 1 BauO Bln ist und die Zuständigkeit wie u.a. die Leitung der Entwurfsarbeiten und Bauüberwachung unter Zuständigkeit der Stelle des Bundes oder Landes (Baudienststelle) liegt. Die Umnutzung von Hotelimmobilien gehört weder zu Anlagen der Landesverteidigung, der Bundespolizei oder zu Anlagen des zivilen Bevölkerungsschutzes. Noch werden solche Vorhaben wie im § 77 Abs. 2 und 5 BauO Bln beschrieben durch die Senatsverwaltung bearbeitet oder wie z.B. über ein Zustimmungsverfahren genehmigt⁴⁷.

⁴⁶ (§60 BauO Bln)

⁴⁷ (§77 BauO Bln)

3.2 Genehmigungsfreistellung

Nutzungsänderungen, hierbei im Falle der Umnutzung einer gastgewerblichen Nutzung in eine Wohnnutzung, können also, wie die meisten Vorhaben, nur mittels drei möglicher Verfahrenswege genehmigt werden. Hierzu zählen die Genehmigungsfreistellung, das vereinfachte Genehmigungsverfahren sowie des regulären Genehmigungsverfahrens. Welches Verfahren gewählt wird, hängt meist vom Gebäudetypus, der Gebäudegröße, dem geltenden Bebauungsplan sowie anderer Faktoren ab. Die notwendige Grundlage zu den Abläufen und der dafür notwendigen Dokumente werden im Leitfaden zum Baunebenrecht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Berlin) vollständig aufgeschlüsselt. Dies ist in der nachfolgenden Abbildung zu erkennen.⁴⁸

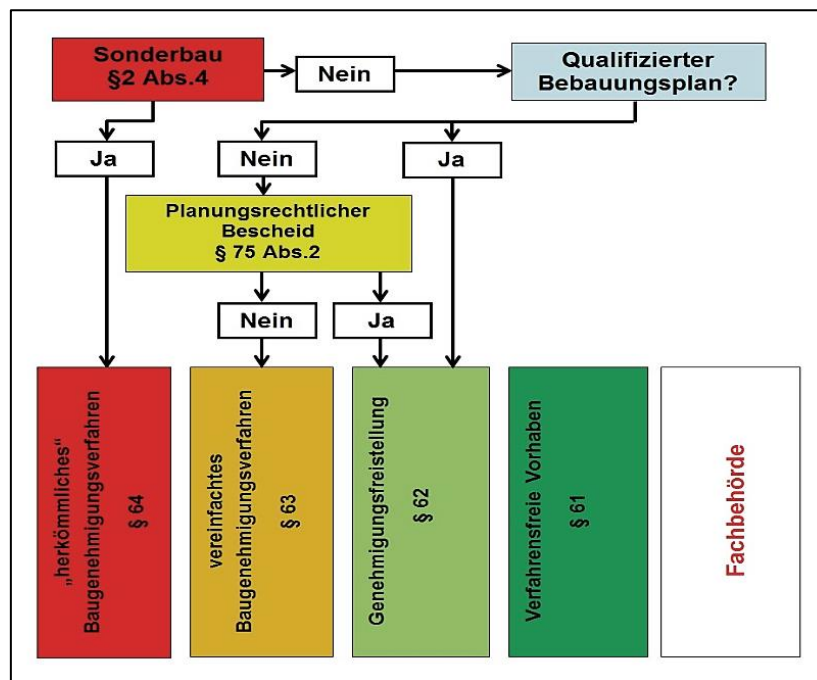


Abbildung 3: Übersichtsdiagramm zur Anwendung der Genehmigungsverfahren⁴⁹

Eine Genehmigungsfreistellung ist nur bei Vorhaben möglich, welche innerhalb des Geltungsbereichs eines Qualifizierten Bebauungsplans liegen und keine Sonderbauten sind. Allein dies ist bei Vorhaben, die im Folgenden in der Thesis beschrieben werden, nicht gegeben. Eine Genehmigungsfreistellung nach §62 BauO Bln, auch genannt Freistellungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren, ist ein besonderes Verfahren zur Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden.⁵⁰ Eine Genehmigungsfreistellung ist jedoch nur bei Wohngebäuden möglich, dessen Nutzungseinheiten zusammen eine „[...] Größe von insgesamt mehr als 2500 Quadratmeter Brutto-Grundfläche[...]“⁵¹ nicht überschreiten. Hierbei ist es möglich den Bau zuzulassen, ohne die Erteilung einer Baugenehmigung. Dies ändert jedoch nichts an der Zulässigkeit der Nutzungsänderung. Dabei

⁴⁸ (Oconner, 2020, p. 2)

⁴⁹ (Ebd.)

⁵⁰ (Deutscher Bauzeiger, o. J.)

⁵¹ (§62 Abs.1 Punkt 1 BauO Bln)

unterrichtet der Architekt die Stadt oder die Gemeinde über das Bauvorhaben und beginnt anschließend, nach der Zustimmung der Genehmigungsfreistellung, mit dem Bau. Dies spart dem Bauherrn den langwierigen Prozess der Baugenehmigung, sodass das Projekt schneller fertiggestellt werden kann. Die Genehmigungsfreistellung kann bei fast allen baulichen Anlagen beantragt werden. Ausnahme hierbei sind Sonderbauten, für welche diese Verfahrensart nicht zulässig ist. Eine Genehmigungsfreistellung lässt sich nur bei Vorhaben innerhalb eines vorhabenbezogenen bzw. qualifizierten Bebauungsplans durchführen. Diese dürfen nicht gegen die Vorgaben des Bebauungsplanes verstoßen. Ferner müssen alle örtlichen Bauvorschriften befolgt werden und die Erschließung des Grundstücks gesichert sein. Nach Erhalt der Unterlagen kann die Stadt oder Gemeinde binnen eines Monats dem Architekten die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens erklären. Ferner kann in dieser Zeit eine vorläufige Untersagung von der Seite der Gemeinde beantragt werden. Sofern dies geschieht, ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfrei. Problematisch ist an einer Genehmigungsfreistellung, dass der Bauherr für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich ist. Anders als beim Baugenehmigungsverfahren wird das Vorhaben nicht von der Bauaufsichtsbehörde überwacht. Der Bauherr muss dem Bauamt einen Bauleiter benennen, welcher für die vorschriftsgemäße Durchführung verantwortlich ist. Falls Bauvorlagen geändert werden, trägt der Bauherr die Verantwortung für die Einreichung eines erneuten Antrags auf Genehmigungsfreistellung. Dem zuständigen Bauamt bleibt es vorbehalten die Baustelle jederzeit auf die Einhaltung von Vorschriften zu überprüfen und bei Mängeln ist das Bauamt berechtigt den Weiterbau zu verbieten. Auch findet im Gegensatz zum Genehmigungsverfahren keine Bauabnahme statt^{52 53}.

3.3 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Außerdem gibt es das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, welches jedoch nicht bei allen Behörden erlaubt ist. Das Verfahren wird in der Regel für alle Bauvorhaben gestattet, welche keinen Sonderbau darstellen. Unter Sonderbauten fallen z.B. Krankenhäuser, Schulen, Garagenanlagen, Industriebauten jedoch auch Hochhäuser. Durch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren werden Bearbeitungszeiten vermieden, Bauämter werden insgesamt entlastet und dem Bauherrn wird eine schnellere Bearbeitung des Bauantrags geboten. Es werden alle üblichen Bauvorlagen und Nachweise bei der jeweils zuständigen Behörde eingereicht und die Fertigstellungen sind ferner dem Bauamt anzuzeigen. Um die genannten Effekte zu erzielen, werden jedoch nicht alle Bauantragspunkte geprüft. Die Einhaltung der Summe an öffentlich-rechtlichen Aspekten unterliegt einer kurzen Prüfung durch die Behörde. Zu beachten ist, dass auch bei diesem Verfahren den Bauherren sowie dem bauvorlageberechtigten Baupartner eine größere Eigenverantwortung zugesprochen wird. Dies spiegelt sich darin wider, dass die detailliertere Beachtung der Vorschriften betreffend öffentlich-rechtliche Aspekte in ihren Verantwortungsbereich fällt^{54 55}.

⁵² (Noah - das Architektenhaus, o. J.)

⁵³ (Deutscher Bauzeiger, o. J.)

⁵⁴ (Hausbau Hilfe, o. J.)

⁵⁵ (Bezirksamt Spandau von Berlin, o. J.)

3.4 Reguläres Baugenehmigungsverfahren

Die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) wurde im Jahr 2005 geändert, wodurch eine Bescheinigung der umfassenden Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften alleinig durch eine Baugenehmigung nicht mehr gegeben ist. Bauherren müssen die Einhaltung solcher Vorschriften eigenverantwortlich sicherstellen und Genehmigungen von weiteren Behörden einholen. Eine Überprüfung durch die Bauaufsichtsbehörde findet nicht statt, wodurch die Eigenverantwortung der Bauherren gestärkt wurde und ein Bürokratieabbau vollzogen wurde. Eine Prüfung vom sonstigen öffentlichen Recht innerhalb der Baugenehmigungsverfahren (gemäß den §§ 63, 63a und 64 BauO Bln) erfolgt ausschließlich, wenn eine ausdrückliche Zuweisung (sog. aufgedrängtes Recht) durch das jeweilige Fachrecht erfolgt und im Gegenzug ein Verzicht auf ein eigenes Genehmigungsverfahren stattfindet. Durch das Fachrecht wird entschieden, ob eine Prüfung seiner Belange durch die Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn stattfinden muss, oder eine baubegleitende Berücksichtigung in einem eigenen Verfahren erfolgen kann, wie beispielsweise das Denkmalrecht. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens betreffend eines Baudenkmals, schließt die Baugenehmigung die denkmalrechtliche Genehmigung ein (§ 12 Abs. 3 Satz 2 DSchG Bln), wenn durch den Bauherrn kein gesonderter Antrag nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) gestellt wurde. Dagegen haben andere Bereiche des öffentlichen Rechts, wie z.B. das Arbeitsstättenrecht, keine entsprechende Regelung getroffen (sog. nicht aufgedrängtes Recht). Sobald Belange des Arbeitsstättenrechts berührt werden (z.B. Errichtung einer Produktionsstätte oder eines Bürogebäudes), findet keine Beteiligung der für den Gesundheitsschutz der Beschäftigten zuständigen Behörde im bauaufsichtlichen Verfahren statt. Ferner wird die Übereinstimmung mit dem Arbeitsstättenrecht nicht überprüft. Daraus folgt, dass die Einhaltung der Vorschriften des Arbeitsstättenrechts dem Bauherrn obliegt^{56 57}.

Nachdem der mögliche Ablauf mittels dieser drei Genehmigungsverfahren erläutert wurde, sollte somit der Praktische Weg der Durchführung einer Nutzungsänderung klar sein. Nun bleibt jedoch noch zu klären, welche Umnutzungsmöglichkeiten ein Bauherr hat, falls er sich entscheidet ein Beherbergungsbetrieb in eine mögliche Wohnform umzunutzen. So werden wird im Folgenden mögliche Wohnformen tiefer betrachtet. Anschließend werden die verschiedenen Umnutzungsmöglichkeiten von Beherbergungsbetrieben in unterschiedliche Wohnformen analysiert.

⁵⁶ (Oconner, 2020, p. 1 ff.)

⁵⁷ (Bezirksamt Lichtenberg, o. J.)

4. Umnutzungskonzept

4.1 Wohnformen im Überblick

Grundlegend können Wohnformen in die folgenden drei Bereiche unterteilt werden: individuelles Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen und institutionelles Wohnen. Die Wohnformen lassen sich teilweise nicht klar abgrenzen und sind in kombinierten Formen vorzufinden. Unter dem individuellen Wohnen ist eine selbstständige Lebensführung in den eigenen 4 Wänden oder ein mobiles Wohnen (z.B. im Wohnwagen) zu verstehen. Außerdem gibt es das gemeinschaftliche Wohnen. Dazu zählen bspw. Wohngemeinschaften, Co-Living, inklusives bzw. integratives Wohnen, Pflegewohngruppen (privat organisiert) und Mehrgenerationenhäuser. Zuletzt gibt es das institutionelle Wohnen zu dem das Leben in Alten- und Pflegeheim, Wohnheimen sowie Boardinghouses zählt ⁵⁸.

Individuelles Wohnen	Gemeinschaftliches Wohnen	Institutionelles Wohnen
• eigenständige Lebensführung in Wohnung • mobiles Wohnen z.B. im Wohnwagen	• Wohngemeinschaften, Co-Living • inklusives / integratives Wohnen • Pflegewohngruppen • Mehrgenerationenhäuser	• Alten- und Pflegeheime, Seniorenresidenz, Seniorenstift • Wohnheime • (Boardinghouses)

Abbildung 4: Wohnformen im Überblick⁵⁹

Diese Wohnformen haben individuelle Vor- und Nachteile und sprechen unterschiedliche Mieter an. Im Folgenden erfolgt eine kurze Betrachtung möglicher Zielgruppen und der jeweiligen Anforderungen an das Wohnen.

Die erste Zielgruppe bilden **ältere Menschen**. Bei Betrachtung des demografischen Wandels ist unstrittig, dass der Anteil älterer und damit potenziell pflegebedürftiger Menschen in Deutschland – genau wie in vielen weiteren westlichen Industrienationen – zukünftig weiterhin anwächst. Je nach verwendetem Szenario finden sich unterschiedliche Steigerungsraten. Bereits zwischen 1990 und 2019 stieg der Anteil der Über-70-Jährigen von acht auf 13 Millionen⁶⁰. Die Sterbetafeln des Bundesamtes für Statistik für die Jahre 2018-2020 gehen von einer durchschnittlichen Lebenserwartung für in diesen Jahren geborenen Jungen von 78,64 Jahren und für Mädchen von 83,40 Jahren in Deutschland aus⁶¹. Im Gegensatz zu früheren Jahrzehnten, in denen erwachsene Kinder ihre älteren oder gar pflegebedürftigen Eltern im eigenen Zuhause (in einem Mehrgenerationenhaus) durch tatkräftige Unterstützung im Haushalt, beim Einkaufen, bei der täglichen Hygiene und bei der Bewältigung des Alltags behilflich sein konnten, entfällt diese interfamiliäre Hilfestellung heutzutage häufig aufgrund räumlicher Trennung beider Generationen durch berufliche Mobilitätsanforderungen. Zudem können weitergehende

⁵⁸ (Baumert & Kockel, 2017)

⁵⁹ (Ebd.)

⁶⁰ (Statistisches Bundesamt Destatis, 2020)

⁶¹ (Statistisches Bundesamt Destatis, 2020)

Pflegeleistungen medizinische Laien sowohl körperlich als auch psychisch überfordern. Aus diesem Grunde sind Alten- und Pflegeheimplätze begehrt und somit füllen sich die Wartelisten entsprechender Anbieter schnell⁶².

Eine weitere Zielgruppe bilden die **Studenten**. Angehende Akademiker oder Auszubildende benötigen in ihrem Lebensabschnitt kleine, modular nutzbare Wohneinheiten auf Zeit im Allgemeinen bis zu ihrem Ausbildungs-, Bachelor-, Master- oder sonstigen tertiären Abschluss, also für einen Zeitraum von ca. drei bis fünf Jahren. Junge Menschen weichen auf andere Städte zum Studieren aus, ziehen in Wohngemeinschaften, wohnen weiterhin im elterlichen Haushalt oder ziehen zum Pendeln ins Umland, wenn sie auf dem lokalen Wohnungsmarkt keine für sie finanzierbaren Wohnmöglichkeiten vorfinden⁶³. Bspw. legte das Bundesbauministerium für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2021 ein Förderprogramm in Höhe von 120 Millionen für Studentisches Wohnen zu bezahlbaren Mietpreisen auf⁶⁴. Entsprechende flexible, bezahlbare und qualitativ ansprechende Wohnangebote (z.B. Wohnheime) anzubieten führt zu einer Stärkung des jeweiligen (Aus-) Bildungsstandortes⁶⁵. Auch die Zielgruppe der Studenten wächst zahlenmäßig. Im Jahre 2019 verfügten 40,2% der entsprechenden Alterskohorte über die Allgemeine Hochschulreife, 10,4% über die Fachhochschulreife. Diese Studienberechtigtenquote betrug nur zehn Jahre zuvor insgesamt 46,2% (2009: Allgemeine Hochschulreife: 32,2% und Fachhochschulreife: 14%)⁶⁶. Die Tendenz hin zu weiter steigenden Anteilen Studienwilliger ist seit Jahren ungebrochen, zumal Deutschland auch im internationalen Umfeld ein gut nachgefragter Studienort ist.

Mit möblierten, hochwertig ausgestatteten (Mikro-)Apartments in zentraler, verkehrsgünstig gut angebundener Lage lassen sich weitere Zielgruppen adäquat ansprechen. Zu nennen sind hierbei **mobile Arbeitnehmer**, die örtlich flexibel sein müssen. Diese können bspw. als Monteure oder Facharbeiter auf Baustellen arbeiten oder als Leiter oder Mitarbeiter von (agilen) Projektteams als Spezialisten direkt bei ihren Kunden vor Ort. Mögliche Apartments unterscheiden sich in der Ausgestaltung der Möblierung, der technischen Ausstattung, der Betreuungsdienstleistungen, der anzusprechenden Klientel und vielem mehr. Während diese Zielgruppen aus beruflichen Gründen ein Heim auf Zeit benötigen, gibt es auch Menschen, die aus privaten Gründen ein neues Zimmer oder ein (Mikro-)Appartement benötigen. Ehepartner, die sich trennen, und Menschen, die sich räumlich verkleinern wollen oder müssen, bspw. durch Verlust von Partner oder dem Auszug von Kindern. Diese Menschen können Tür an Tür mit Menschen in ähnlichen Umbruchssituationen im Leben miteinander ins Gespräch kommen. Eventuell angebotene, offene Aktivitäten in Gemeinschaftsräumlichkeiten schaffen Austauschmöglichkeiten und bieten Vernetzungsbereiche⁶⁷.

⁶² (Informationsportal Pflegeimmobilien, o. J.)

⁶³ (Braun, 2020, p. 4)

⁶⁴ (ELB Immobilien Verwaltungs GmbH, 2021)

⁶⁵ (Ebd.)

⁶⁶ (Statistisches Bundesamt Destatis, 2020)

⁶⁷ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2020, p. 51)

4.2 Umnutzungsmöglichkeiten bei typischen Hoteltypologien

Soeben wurden verschiedene Wohnformen vorgestellt. In dieser Arbeit wird der Fokus auf eine Umnutzung von Beherbergungsimmobilien gelegt. Diese Immobilien lassen sich aufgrund von spezifischen Eigenschaften nicht in alle möglichen Wohnformen umnutzen. So unterscheiden sich die Gebäude Geometrien bei typischen Hotel- und typischen Wohnungsbauten grundlegend. Bei einer Umnutzung von Hotel- in Wohnimmobilien müssen daher entwerfliche, wie auch wirtschaftliche Abstriche gemacht werden.

In dieser Arbeit wird der Fokus daraufgelegt, ein Umnutzungskonzept zu entwickeln, welches mit möglichst geringen Umbaumaßnahmen und Kosten verbunden ist. Daher soll die Gebäudestruktur möglichst nur geringfügig verändert werden. Im Folgenden wird deshalb auf die Eigenschaften einer typischen Hoteltypologie eingegangen, um daraufhin die möglichen Umnutzungsoptionen zu erörtern, welche die soeben genannten Anforderungen erfüllen.

Bei vielen Hotels wird z.B. das Achsmaß auf ein mögliches Minimum gesenkt und die notwendige Zimmerfläche wird durch die Erhöhung der Gebäudetiefe erreicht. Auf diese Weise wird das Verhältnis von Fassadenfläche zur Nutzfläche gesenkt. Das hat den Grund, dass die Außenfassade in der Herstellung teuer ist. Auch wird durch die geringere Fassadenfläche der Energieverbrauch des Gebäudes gesenkt⁶⁸. So ist ein Achsmaß bei Hotels von 3,30 m – 3,80 m nicht unüblich⁶⁹. Diese geringe Zimmerbreite ist jedoch oftmals konträr zu den Ansprüchen vieler Mieter, welche geräumige und möglichst quadratisch geschnittene Zimmer präferieren. Außerdem verzichten Hotels in der Regel auf einbündige Flure oder überflüssige Treppenträume. Das liegt daran, dass der Anteil der Verkehrsfläche möglichst geringgehalten werden sollte, da dieser per se nicht wertschöpfend ist. Demzufolge haben Hotelzimmer meistens eine einseitige Orientierung, welche im Wohnungsbau eher unüblich ist. Daher ist zu beachten, dass eine solche Orientierung zusammen mit dem geringen Achsmaß zu Einschränkungen in der entwerflichen Freiheit bei der Umnutzung führt^{70 71 72}.

So sind die einzigen möglichen Wohntypologien, welche aus den bestehenden Hotelzimmern geformt werden können in den meisten Fällen nur Mikroapartments sowie kleine Zweizimmerwohnungen.

Was Hotels zudem von den meisten Wohnformen unterscheidet, ist, dass diese vor allem über viele besondere Räume und Aufenthaltsbereiche verfügen, welche normale Wohnimmobilien nicht besitzen. Hotels verfügen meist über einen großen repräsentativen Eingangsbereich, welcher meist eine Rezeption beherbergt und dazu dient die Gäste zu empfangen. Ein so großer Aufenthaltsbereich macht in z.B. Mehrfamilienhäusern keinen Sinn.

⁶⁸ (Ronstedt & Frey, 2011, pp. 121-123)

⁶⁹ (SAKS Urban Projects, 2018)

⁷⁰ (Ronstedt & Frey, 2011)

⁷¹ (Berger, 2018)

⁷² (Stamm-Teske, et al., 2012, p. 189)

Zudem verfügen Hotels je nach Ausstattung über weitere Sonderräume wie z.B.:

- Speiseräume,
- Hotelbars,
- Restaurants,
- Tagungsräume und Ballsäle,
- verschiedene im Gebäude verteilte Sitzgruppen,
- verschiedene Serviceräume sowie
- Lagerräume für Bettwäsche und für verschiedene Waren
- Räume und Toiletten für das Personal.

Ferner verfügen Hotels über Anlieferungszonen und über Lagerflächen⁷³.

Bei einer Umnutzung eines Hotels müssen solche Räume bestensfalls wiederverwendet werden oder eine neue Alternative Nutzung erhalten. Aus diesem Grund wäre die Umnutzung der Hotels in institutionelle Wohnformen wie z.B. Alten- und Pflegeheime, Wohnheime für z.B. Studenten besonders interessant. Die Sinnhaftigkeit einer solchen Umnutzung ist jedoch immer von der Vorort herrschenden Situation abhängig. So sind Pflegeheime z.B. auf behindertengerechte Zimmer angewiesen, welche in typischen Hotelbauten in einer zu geringen Zahl vorhanden sind. Auch lassen sich in vielen Fällen die Zimmer aufgrund der kleinen Größe nicht immer an die Bedürfnisse der Bewohner anpassen. Die Umnutzung der Hotelzimmer in Studentenwohnheimzimmer sollte hingegen aus entwerflicher Sicht in den meisten Fällen kein Problem darstellen. Hier könnten die bestehenden Sonderräume, auf welche ein Hotel angewiesen ist, eine neue Nutzung finden und z.B. als Gemeinschaftsräume oder Lernräume genutzt werden. Dagegen würde zumindest bei Vorhaben im Privaten Bereich meistens die finanzielle Sinnhaftigkeit einer solchen Umnutzung sprechen. Dies liegt einfach daran, dass selbst luxuriöse Studentenwohnheime nicht unbedingt besonders hohe Renditen erreichen können⁷⁴. Die Umnutzung der Hotelimmobilien in solche Wohnformen wäre zudem aus verschiedenen Bauplanungsrechtlichen Gründen anders zu betrachten als eine konventionelle Wohnform, weshalb bei dieser Arbeit auf diese Wohnformen nicht weiter eingegangen wird⁷⁵.

Boardinghouses sind institutionellen Wohnformen hingegen in vielen Aspekten sehr ähnlich. Auch sie können die gegebene Infrastruktur des Hauses nutzen und ihren Bewohnern Hoteltypische Services bieten. Große Foyers und einige Sonderräume finden allerdings hier nicht immer eine Anwendung. So ist der Umgang mit besonders großen Räumen teilweise schwierig, sofern sich diese nicht in weitere Apartments umnutzen lassen. Solche Abstriche müssen daher in der Planung berücksichtigt werden. Da dieses Konzept in Frage kommen könnte, wird es im Folgenden näher betrachtet und erläutert⁷⁶.

Ein Boardinghouse ist ein vollmöbiliertes Apartment mit einer Küchenzeile oder Küche, welches in einer gewerblich genutzten Immobilie ist. In dem Apartment sind sowohl Kurzzeit- als auch Langzeitaufenthalte möglich. Zur Zielgruppe von Boardinghouse-Apartments zählen hauptsächlich

⁷³ (Weschko, 2012, pp. 9-11)

⁷⁴ (Warentest, 2014)

⁷⁵ (Rechtslupe, 2013)

⁷⁶ (BelForm, o. J.)

Geschäftsreisende, Fachkräfte mit temporären Einsatzgebieten, Pendler, Unternehmensberater sowie Monteure⁷⁷.

Beim Boardinghouse werden die Vorteile eines eigenen Zuhauses mit denen eines Hotels kombiniert. Den Gästen werden hotelähnliche Leistungen angeboten. Innerhalb des Sektors variiert das Level des Serviceangebots von einfachen zusätzlichen Dienstleistungen bis hin zu Full-Service-Angeboten. Für die Gäste sind alle Nebenkosten in der Miete inbegriffen. Dagegen werden die angebotenen Zusatzleistungen extra in Rechnung gestellt und dem Gast in Form einer gewerblichen Rechnung überreicht. Im Vergleich zu einem Hotel, sind die Boardinghouse-Apartments größer und günstiger, weil die Nutzungsart auf einen Langzeitaufenthalt ausgerichtet ist. Ab dem 28. Aufenthaltstag werden zusätzliche Vergünstigungen angeboten. Die Apartments von Boardinghousesn haben zudem eine integrierte Küchenzeile bzw. Küche, sodass dem Gast eine Selbstversorgung ermöglicht wird. Daher wird insgesamt wenig Wert auf eigene Restaurantangebote durch die Boardinghouse-Betreiber gelegt. Die Apartmentausstattung variiert stark je nach Zielgruppe und Kundenbedürfnissen. Insgesamt besteht das Ziel darin, dass die Zimmer einem Zuhause entsprechen und keinem Hotel. Daher sind die Bezeichnungen „Wohnen auf Zeit“ sowie „Zuhause auf Zeit“ gängige Slogan von Boardinghouse-Betreibern. Dieser Aspekt ist ferner im Zusammenhang mit der Immobiliennutzung nach geltendem Baurecht bedeutsam. Nachteilig ist jedoch, dass durch die Vollmobilisierung keine Eigengestaltung des Haushaltes zugelassen wird. Bisher gibt es keine allgemeingültigen Bewertungssysteme mit Kategorisierung von Sternen wie es bei Hotels der Falls ist. Dadurch fehlt die Transparenz der Angebote, weshalb sich aktuell um eine einheitliche Regelung bemüht wird, um eine Art von Gütesiegel für Boardinghouses etabliert zu bekommen. Rechtlich stellt das Boardinghouse somit eine Übergangsform zwischen einem klassischen Beherbergungsbetrieb und der Wohnnutzung dar. Aufgrund der gewerblichen Ausrichtung ist keine Dauerhaftigkeit des Wohnens zulässig, wobei nach der gängigen Rechtsprechung die Dauer nicht eindeutig definiert ist. In der Regel ist die Aufenthaltsdauer auf maximal 6 Monate beschränkt und längere Aufenthalte werden als Wohnen betrachtet. Die Nutzungsform von Boardinghouse-Apartments ist für Projektentwickler interessant, weil die Betriebsbeschreibung und das Angebot insgesamt hinsichtlich der lokalen Baurechtsbestimmungen angepasst werden können. Als Beherbergungsbetrieb kann das Boardinghouse sowohl in Mischgebieten, in faktischen Gewerbegebieten oder in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden. Ratsam ist das Miteinbeziehen von der jeweiligen Lokalkommission in die Planungen, da auf die Gebietsverträglichkeit geachtet werden muss⁷⁸.

⁷⁷ (BelForm, o. J.)

⁷⁸ (BelForm, o. J.)

5. Bautechnische Aspekte: Bauordnungsrecht und Baunebenrecht

Soweit ein Umnutzungskonzept für das Hotel gewählt wurde, ist zu prüfen, ob dieses in der Praxis bautechnisch den bauordnungsrechtlichen bzw. baunebenrechtlichen Anforderungen angepasst werden kann. „Das Bauordnungsrecht befasst sich mit den baulich technischen Anforderungen an ein konkretes Bauvorhaben und regelt in erster Linie die Abwehr von Gefahren, die typischerweise von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen.“⁷⁹ Damit sind v.a. Fragen des Brandschutzes gemeint, wie z.B. Anforderungen an Baumaterialien oder an bestimmte Bauteile, Anforderungen an Fluchtwege oder Treppenräume wie auch Fragen hinsichtlich der Rauchableitung oder Brandmelde- und Löschanlagen. Das Bauordnungsrecht befasst sich aber auch mit Fragen des Abstandsflächenrechts oder mit Fragen der Gewährleistung sozialer Mindeststandards. Hiermit sind Mindestanforderungen an Wohnungen bzw. Aufenthaltsräume hinsichtlich der Vorgaben an Gesundheitsschutz oder Barrierefreiheit gemeint. Das Baunebenrecht fasst alle anderen fachrechtlichen Vorschriften zusammen, welche nicht im BauGB oder den Bauordnungen aufgegriffen werden und dennoch während des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung beachtet werden müssen. Dazu gehören z.B. das Umweltrecht oder Arbeitsschutzvorschriften⁸⁰.

Alle Aspekte des Bauordnungsrechts, wie auch des Baunebenrechts sind bei der Durchführung einer Umnutzung einzubeziehen. Im Folgenden wird nur beispielhaft auf vier wichtige Teilaspekte des Bauordnungsrechts eingegangen. Diese vier Fachdisziplinen haben einen so hohen Stellenwert, wenn es darum geht ein Hotelgebäude in ein Wohngebäude Umzunutzen, dass sie bei jeder solchen Umnutzung stets betrachtet werden müssen. Bei einer Nutzungsänderung bedürfen (im Gegensatz zu einem Neubau) meist nicht alle bautechnischen Aspekte einer erneuten Betrachtung, doch oft sind auch andere als die hier genannten Bereiche des Baurechts berührt. Eine Nutzungsänderung ist in vielen Fällen mit anderen als nur den notwendigen Umbauten verbunden. Diese werden im Rahmen der Thesis außer Acht gelassen. Auch Fragen hinsichtlich des Bauens im Bestand reichen oft über die hier genannten Themen hinaus. So werden z.B. Fragen des Denkmalschutzes in dieser Thesis gezielt außer Acht gelassen, obwohl sie oftmals eine zentrale Rolle spielen⁸¹.

Die hier genannten Aspekte sind beispielhaft dafür, um zu zeigen, was eine Umnutzung von anderen Vorhaben unterscheidet. Diese Herangehensweise soll jedoch nicht den Eindruck vermitteln, dass andere bauordnungsrechtliche bzw. -nebenrechtliche Themen bei einer Umnutzung weniger wichtig oder unwichtig seien. Im Rahmen der Thesis ist es nicht möglich alle Aspekte aufzuführen, welche in der Praxis beachtet werden müssten. Das Ziel besteht lediglich darin, wichtige Fragen aufzuzeigen, Lösungswege vorzuschlagen und die Umsetzbarkeit dieser Hürden einzuschätzen. Jede Nutzungsänderung ist jedoch als Einzelfall zu betrachten, weshalb pauschale Lösungsvorschläge oft nicht anwendbar sind.

⁷⁹ (Lück & Suerbaum, 2010)

⁸⁰ (BaurechtAnwalt, o. J.)

⁸¹ (Bielefeld & Wirths, 2010, p. 123 f.)

5.1 Gewährleistung sozialer Mindeststandards

Die Grundvoraussetzung, welche bei jedem Umnutzungskonzept beachtet werden muss, ist die Einhaltung aller sozialer Mindeststandards. Dazu gehören zu einem Sicherheitsrelevante Aspekte, wie Fragen hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen mit Rauchmeldern, aber auch allgemeine Fragen hinsichtlich der Wohnungsstandards oder der Einhaltung der Barrierefreiheit. So müssen Wohnungen z.B. immer über eine Küche bzw. Kochnische und über ein Badezimmer verfügen. Die Küche muss mit einem Fenster oder mit einer ausreichende Be-/ bzw. Entlüftungsanlage ausgestattet sein⁸². Genauere Anforderungen an z.B. die minimale Luftwechselrate werden in anderen Gesetzen und Normen, wie dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgesetzt⁸³. Das Bad muss hingegen mindestens eine Dusche oder Badewanne besitzen⁸⁴. Themen wie diese scheinen auf den ersten Blick selbstverständlich, dennoch gibt es auch Vorgaben, welche z.B. bei der Umnutzung eines Hotels in Mikroapartments schwierig umzusetzen sind. Wohngebäude, die zu den Gebäudeklassen 3 bis 5 zählen, sind z.B. mit einem Abstellraum für jede der Wohnungen zu versehen. Konkrete Angaben zu diesen gibt die BauO Bln zwar nicht vor, sie können sich jedoch sowohl in der Wohnung, aber auch „in zumutbarer Entfernung“ außerhalb des Gebäudes befinden. Beide Anordnungsmöglichkeiten sind in einer Stadt oft schwierig umzusetzen, vor allem wenn es sich um besonders viele kleine Wohnungsgrundrisse handelt. Bei einer Nutzungsänderung muss ein solches Gebäude aber auch verschiedene Aspekte der Barrierefreiheit erfüllen. Der Begriff „Barrierefreiheit“ wird erstmals im §4 Behindertengleichstellungsgesetzes genannt. Grundsätzlich müssen bei einer Nutzungsänderung nicht nur die im §50 BauO Bln erwähnten Grundanforderungen erfüllt werden, sondern es sind auch die erweiterten Planungsanforderungen der DIN 18040-2 zu beachten⁸⁵.

Zu den Grundanforderungen gehört z.B., dass Gebäude, welche mehr als vier Geschosse und mehr als zwei Wohnungen aufweisen und nach §39 Abs. 4 einen Fahrstuhl besitzen, über ein Drittel barrierefreier Wohneinheiten verfügen müssen. Kleinere Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen müssen hingegen barrierefreie Wohnungen auf einem der Geschosse haben⁸⁶.

Charakteristika barrierefreier Wohnungen nach § 50 BauO Bln Abs.1:

1. „Die Wohnung [muss] stufen- und schwellenlos erreichbar [sein],
2. die lichte Breite der Wohnungstür [muss] mindestens 0,90 Meter, die der übrigen Türen in der Wohnung mindestens 0,80 Meter betragen,
3. die Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern [muss] mindestens 1,20 Meter x 1,20 Meter betragen und
4. mindestens ein Bad [muss] einen bodengleichen Duschplatz [haben].“

⁸² (§48 Abs. 1 BauO Bln)

⁸³ (GEG, 2020 - Anlage 1 zu §15 Absatz 1: Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Wohngebäude))

⁸⁴ (§48 Abs. 3 BauO Bln)

⁸⁵ (bfb barrierefrei bauen , 2020)

⁸⁶ (§50 Abs. 1 BauO Bln)

Die Anforderungen der *DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen* gehen über die Anforderungen der BauO Bln hinaus. Die darin festgesetzten Standards sind ferner bei dem Neubau von Hotels ähnlich nach der *DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude* einzuhalten. Hierbei unterscheiden sich einige Anforderungen der beiden Normen voneinander. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ein Hotel, welches die Anforderungen der DIN 18040-1 erfüllt, nach der Umnutzung zusätzlich die meisten Anforderungen der DIN 18040-2 erfüllen wird. Anbei wird anhand eines Beispiels, die Unterschiede der Formulierungen deutlich gemacht. Alle grundgelegten Inhalte sind identisch miteinander.

Tabelle 1: Gehwege, Verkehrsflächen - Vergleich der DIN 18040-1 und -2

DIN 18040-1 - Öffentlich zugängliche Gebäude	DIN 18040-2 - Wohnungen
4.2.1 Gehwege, Verkehrsflächen Gehwege müssen ausreichend breit für die Nutzung mit dem Rollstuhl oder mit Gehhilfen, auch im Begegnungsfall, sein. Ausreichend ist eine Breite von mindestens 150 cm und nach höchstens 15 m Länge eine Fläche von mindestens 180 cm × 180 cm zur Begegnung von Personen mit Rollstühlen oder Gehhilfen, siehe Bild 2. Für Gehwege bis 6 m ohne Richtungsänderung ist auch die Wegbreite von 120 cm möglich, soweit am Anfang und am Ende eine Wendemöglichkeit gegeben ist. Zur gefahrlosen Nutzung müssen Gehwege und Verkehrsflächen eine feste und ebene Oberfläche aufweisen, die z. B. auch Rollstuhl- und Rollatornutzer leicht und erschütterungsarm befahren können. Ist aus topografischen Gründen oder zur Abführung von Oberflächenwasser ein Gefälle erforderlich, dürfen sie keine größere Querneigung als 2,5% haben. Die Längsneigung darf grundsätzlich 3% nicht überschreiten. Sie darf bis zu 6% betragen, wenn in Abständen von höchstens 10 m	4.2.1 Gehwege, Verkehrsflächen Gehwege müssen ausreichend breit für die Nutzung mit dem Rollstuhl oder mit Gehhilfen, auch im Begegnungsfall, sein. Für den Weg zum Haupteingang ist es ausreichend, wenn er eine Breite von mindestens 150 cm hat und nach höchstens 15 m Länge eine Fläche von mindestens 180 cm × 180 cm zur Begegnung von Personen mit Rollstühlen oder Gehhilfen aufweist, siehe Bild 2. Für Gehwege zum Haupteingang mit bis zu 6 m Länge ohne Richtungsänderung ist auch die Wegbreite von mindestens 120 cm möglich, soweit am Anfang und am Ende eine Wendemöglichkeit gegeben ist. Andere Wege auf Grundstücken von Gebäuden mit Wohnungen sollten mindestens 120 cm breit sein und am Anfang und am Ende über eine Wendemöglichkeit verfügen. Zur gefahrlosen Nutzung müssen Gehwege und Verkehrsflächen eine feste und ebene Oberfläche aufweisen, die z. B. auch Rollstuhl- und Rollatornutzer leicht und erschütterungsarm befahren können. Ist aus topografischen Gründen oder zur Abführung von Oberflächenwasser ein Gefälle erforderlich, dürfen sie keine größere Querneigung als 2,5% haben. Die Längsneigung darf grundsätzlich 3% nicht überschreiten. Sie darf bis zu 6% betragen, wenn in Abständen von höchstens 10 m Zwischenpodeste

Zwischenpodeste mit einem Längsgefälle von höchstens 3% angeordnet werden.	mit einem Längsgefälle von höchstens 3% angeordnet werden.
Gehwegbegrenzungen sind so zu gestalten, dass sie mit dem Blindenstock leicht und sicher wahrgenommen werden können (z. B. mit Rasenkantensteinen von mindestens 3 cm Höhe oder mit Bordsteinen von mindestens 3 cm Höhe, die eine deutliche Kante aufweisen)	

Viele Aspekte des *Kapitels 4: Infrastruktur* der DIN gehören zu den wichtigsten zu überprüfenden Anforderungen an die Barrierefreiheit bei einer Umnutzung. Dieses liegt daran, dass diese Anforderungen bei einer Umnutzung nur schwer anzupassen sind. Die Vorgaben der beiden DIN-Normen unterscheiden sich also nicht im Sinne generell strengerer Anforderungen, sie werden eher mehr auf die Nutzungsart des Gebäudes angepasst und spiegeln andere Anforderungen an öffentliche Gebäude wider. Vorgaben an Zimmer, Verkehrsflächen und andere Aspekte bleiben grundsätzlich unberührt. Natürlich kann nur dann von der Erfüllung der o.g. Vorgaben ausgegangen werden, wenn es sich um relativ neu errichtete Gebäude handelt⁸⁷.

Zur Einschätzung der Barrierefreiheit anderer umzunutzenden Gebäude, kann eine weitere Kategorisierung helfen. So haben der Branchenverband des Deutschen Hotel- und Gaststättengewerbes (DEHOGA) zusammen mit dem Hotelverband Deutschland (IHA) bereits im Jahr 2005 das Thema Barrierefreiheit verstärkt auf die Agenda gesetzt. Beide entwickelten dabei zusammen Kriterien und ein Kategorisierungssystem, welches den Gastgewerbe ermöglicht den Standard der Barrierefreiheit einer Gaststätte schnell zu bestimmen. Die Verschiedenen Kategorien der Barrierefreiheit beziehen sich hierbei wie auch schon bei der DIN 18040 auf unterschiedliche körperliche Beeinträchtigungen der Personengruppen^{88 89}.

Tabelle 2: Kategorien der Barrierefreiheit nach DEHOGA^{84 85}.

Kategorie	Bedeutung
A	Gäste mit einer Gehbehinderung, die zeitweise auch auf einen nicht motorisierten Rollstuhl oder eine Gehhilfe angewiesen sein können
B	Gäste, die gehunfähig und ständig auf einen Rollstuhl angewiesen sind
C	Gäste, die sehbehindert oder blind sind
D	Gäste, die schwerhörig oder gehörlos sind
E	Kategorien A bis D werden erfüllt – Vollständige Barrierefreiheit

Zu beachten sei, dass diese Kategorien v.a. der Informierung der möglichen Hotelgäste dienen sollen und somit keine einwandfreie Grundlage zur Einschätzung der Einhaltung der Standards bieten. Die

⁸⁷ (DIN 18040 Kapitel 4)

⁸⁸ (DEHOGA, 2010, p. 9)

⁸⁹ (DEHOGA, 2005, pp. 2-5)

DEHOGA sieht hierbei sogar vor, dass bei einer geringfügigen Nichteinhaltung der Standards die Kategorisierung ausnahmsweise erteilt werden kann. Dies dient dazu die Umsetzbarkeit der Kategorien vor allem bei Bestandsgebäuden zu vereinfachen. Im Falle, dass ein (möglicher) Bauherr den Gebäudestandard schnell feststellen möchte, ist die Kategorisierung nur bedingt zuverlässig. Sie hilft jedoch, sofern sie durchgeführt wurde, schnell zu erkennen, ob ein Hotel die Vorgaben an die Barrierefreiheit nicht erfüllt. Bei einer Nutzungsänderung ist es wichtig mit dem Thema Barrierefreiheit besonders kritisch umzugehen. Dieses liegt daran, dass sehr viele Gebäude diese Standards nicht erfüllen. Das liegt daran, dass obwohl bereits früh die Empfehlung ausgesprochen wurde 10% der Zimmer Barrierefrei zu gestalten, in der Praxis lediglich nur 1% der Hotelzimmer(jedoch mindestens ein Zimmer) über eine lange Zeit Barrierefrei gestaltet werden musste. Hier ist die DIN 18025-1 aus den Jahren 1972-1992 heranzuführen^{90 91}.

5.2 Anforderungen an die Standsicherheit

Die Anforderungen bezüglich der Standsicherheit sind in den Bauordnungen verankert. Zu beachten ist, dass „[j]ede bauliche Anlage [...] im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein [muss]. [...]“ - § 12 BauO Bln. Konkrete Verweise auf anzuwendende Normen werden in der BauO Bln nicht genannt. Detaillierte Ausführungen wie bspw. technische Vorgaben und Bestimmungen werden vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) zusammengefasst und publiziert. Das DIBt fasst alle aktuellen technischen Baubestimmungen hinsichtlich der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schallschutzes und Wärmeschutzes, aber auch aktuelle Bestimmungen hinsichtlich z.B. verschiedener Sonderkonstruktionen oder diverser Bauprodukten tabellarisch zusammen und bereitet diese auf, weshalb die Nennung der einzelnen Normen entfallen kann. Die zugrunde liegende Norm, welche die Anforderungen an die Standsicherheit darstellt, ist der nationale Anhang des Eurocode 1 mit der DIN EN 1991-1 – Teil 1,2,3,4 und 7 in der aktuellen Fassung stammt aus dem Jahr 2010. Sie dient der Ermittlung der Einwirkungen auf Tragwerke. Zusätzlich sind zur entsprechenden spezifischen Bemessung und Planung der Bauteile weitere Normen heranzuziehen. So befasst sich z.B. die DIN 1045 Reihe mit verschiedenen Aspekten der „Bemessung und Konstruktion von Stahlbeton- und Spannbetontragwerken“. Sie wird dabei, wie die DIN EN 1991-1 in verschiedene Teile untergliedert, sodass sich z.B. die DIN 1045-100 (2017) mit Ziegeldecken und die DIN 1045-4 (2012) mit Fertigteilen befasst. Andere Normen wiederum befassen sich mit dem Holzbau oder dem Metall und Verbundbau. Planungsverantwortliche haben bei der Nutzungsänderung dieselben einzuhalten. Da Nutzungsänderungen baugenehmigungspflichtige Vorhaben sind, sind zugleich mit dem Bauantrag grundsätzlich alle notwendigen Nachweise hinsichtlich der Standsicherheit einzureichen. Entsprechend gesetzlicher Vorgaben sind Statiker in die Planung einzubeziehen^{92 93 94}.

⁹⁰ (Grudmann, o. J.)

⁹¹ (DIN 18024-2, 2020)

⁹² (Bauzeiger, 2021)

⁹³ (Schwarzwald, 2021)

⁹⁴ (Veröffentlichung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Ausgabe 2020/1 pp. 4, 10-14)

Die Umnutzung eines Hotels in ein Wohngebäude ist fast immer mit Umbauten verbunden. Diese können gegebenenfalls Auswirkungen auf die Statik des Gebäudes haben. Die Hoteltypologie hat einen großen Einfluss auf die notwendigen Umbauten. In Abhängigkeit von der Bauweise kommt es vor, dass eine Nutzungsänderung grundlegende Eingriffe in die Statik des Gebäudes erfordert. Die Statik ist ein wichtiger Einflussfaktor auf Projektkosten und -erfolg⁹⁵.

Bei einer Nutzungsänderung ist wie bei jedem Bauvorhaben zu prüfen, ob die vorzunehmenden Umbauten Auswirkungen auf die statische Sicherheit des Gebäudes haben⁹⁶. Zusätzlich ist bei einer Umnutzung, auch wenn keine Umbauten geplant sind, zu prüfen, ob diese Auswirkungen auf die Lastannahmen oder statischen Nachweise bei der Gebäudeplanung haben. Zu berücksichtigende Nutzlasten können sich verändern, wenn durch die neue Nutzungsart höhere Lastannahmen zugeschrieben werden. Das gleiche geschieht, wenn sich Eigenlasten aufgrund eines Umbaus verändern. Außerdem können sich statische Vorgaben durch den Gesetzgeber verändern. Dies ist insbesondere bei älteren Gebäuden zu berücksichtigen, da zu deren Bauzeit eventuell andere Vorgaben hinsichtlich der Statik zu erfüllen waren. Wie zuvor erwähnt, gibt die DIN EN 1991-1-1 die in Deutschland geltenden Annahmen für Einwirkungen auf Tragwerke vor. Darauf basieren alle tragwerksplanerischen Berechnungen von Statikern⁹⁷.

⁹⁵ (Bielefeld & Wirths, 2010, p. 123 f.)

⁹⁶ (Schmidt, 2019, pp. 7-11)

⁹⁷ (Schmidt, 2019, p. 2)

Tabelle 3: Lotrechte Nutzlasten für Decken, Treppen und Balkone⁹⁸

Spalte	1		2	3	4	5
Zeile	Kategorie		Nutzung	Beispiele	q_k kN/m ²	Q_k^e kN
1	A	A1	Spitzböden	Für Wohnzwecke nicht geeigneter, aber zugänglicher Dachraum bis 1,80 m lichter Höhe	1,0	1,0
2		A2	Wohn- und Aufenthaltsräume	Decken mit ausreichender Querverteilung der Lasten, Räume und Flure in Wohngebäuden, Bettenräume in Krankenhäusern, Hotelzimmer einschl. zugehöriger Küchen und Bäder	1,5	—
3		A3		wie A2, aber ohne ausreichende Querverteilung der Lasten	2,0 ^c	1,0
4	B	B1	Büroflächen, Arbeitsflächen, Flure	Flure in Bürogebäuden, Büroflächen, Arztpraxen ohne schweres Gerät , Stationsräume, Aufenthaltsräume einschl. der Flure, Kleinviehställe	2,0	2,0
5		B2		Flure und Küchen in Krankenhäusern, Hotels, Altenheimen, Flure in Internaten usw.; Behandlungsräume in Krankenhäusern , einschl. Operationsräume ohne schweres Gerät; Kellerräume in Wohngebäuden	3,0	3,0
6		B3		Alle Beispiele von B1 u. B2, jedoch mit schwerem Gerät	5,0	4,0
7	C	C1	Räume, Versammlungsräume und Flächen, die der Ansammlung von Personen dienen können (mit Ausnahme von unter A, B, D und L festgelegten Kategorien).	Flächen mit Tischen; z. B. Kindertagesstätten, Kinderkrippen , Schulräume, Cafés, Restaurants, Speisesäle, Lesesäle, Empfangsräume, Lehrerzimmer	3,0	4,0
8		C2		Flächen mit fester Bestuhlung; z. B. Flächen in Kirchen, Theatern oder Kinos, Kongresssäle, Hörsäle, Wartesäle	4,0	4,0
9		C3		Frei begehbare Flächen; z. B. Museumsflächen, Ausstellungsflächen, Eingangsbereiche in öffentlichen Gebäuden, Hotels, nicht befahrbare Hofkellerdecken, sowie die zur Nutzungskategorie C1 bis C3 gehörigen Flure	5,0	4,0
10		C4		Sport- und Spielflächen; z. B. Tanzsäle, Sporthallen, Gymnastik- und Kraftsporträume, Bühnen	5,0	7,0
11		C5		Flächen für große Menschenansammlungen; z. B. in Gebäuden wie Konzertsäle, Terrassen und Eingangsbereiche sowie Tribünen mit fester Bestuhlung	5,0	4,0
12		C6		Flächen mit regelmäßiger Nutzung durch erhebliche Menschenansammlungen, Tribünen ohne feste Bestuhlung	7,5	10,0

⁹⁸ (Auszug aus DIN EN 1991-1-1)

Tabelle 4: Lotrechte Nutzlasten für Decken, Treppen und Balkone⁹⁹

Spalte	1		2	3	4	5
Zeile	Kategorie		Nutzung	Beispiele	q_k kN/m ²	Q_k^e kN
13	D	D1	Verkaufsräume	Flächen von Verkaufsräumen bis 50 m ² Grundfläche in Wohn-, Büro- und vergleichbaren Gebäuden	2,0	2,0
14		D2		Flächen in Einzelhandelsgeschäften und Warenhäusern	5,0	4,0
15		D3		Flächen wie D2, jedoch mit erhöhten Einzellasten infolge hoher Lagerregale	5,0	7,0
16	E	E1.1	Lager, Fabriken und Werkstätten, Ställe, Lagerräume und Zugänge	Flächen in Fabriken ^a und Werkstätten ^a mit leichtem Betrieb und Flächen in Großviehställen	5,0	4,0
17		E1.2		Allgemeine Lagerflächen, einschließlich Bibliotheken	6,0 ^b	7,0
18		E2.1		Flächen in Fabriken ^a und Werkstätten ^a mit mittlerem oder schwerem Betrieb	7,5 ^b	10,0
19	T^d	T1	Treppen und Treppenpodeste	Treppen und Treppenpodeste in Wohngebäuden, Bürogebäuden und von Arztpraxen ohne schweres Gerät	3,0	2,0
20		T2		Alle Treppen und Treppenpodeste, die nicht in T1 oder T3 eingeordnet werden können	5,0	2,0
21		T3		Zugänge und Treppen von Tribünen ohne feste Sitzplätze, die als Fluchtwege dienen	7,5	3,0
22	Z^d		Zugänge, Balkone und ähnliches	Dachterrassen, Laubengänge, Loggien usw., Balkone, Ausstiegspodeste	4,0	2,0

^a Nutzlasten in Fabriken und Werkstätten gelten als vorwiegend ruhend. Im Einzelfall sind sich häufig wiederholende Lasten je nach Gegebenheit als nicht vorwiegend ruhende Lasten einzuordnen.

^b Bei diesen Werten handelt es sich um Mindestwerte. In Fällen, in denen höhere Lasten vorherrschen, sind die höheren Lasten anzusetzen.

^c Für die Weiterleitung der Lasten in Räumen mit Decken ohne ausreichende Querverteilung auf stützende Bauteile darf der angegebene Wert um 0,5 kN/m² abgemindert werden.

^d Hinsichtlich der Einwirkungskombinationen sind die Einwirkungen der Nutzungskategorie des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteils zuzuordnen.

^e Falls der Nachweis der örtlichen Mindesttragfähigkeit erforderlich ist (z. B. bei Bauteilen ohne ausreichende Querverteilung der Lasten), so ist er mit den charakteristischen Werten für die Einzellast Q_k ohne Überlagerung mit der Flächenlast q_k zu führen. Die Aufstandsfläche für Q_k umfasst ein Quadrat mit einer Seitenlänge von 50 mm.

Von besonderem Interesse ist, dass die Lastannahmen für lotrechte Nutzlasten nach DIN EN 1991-1-1 für Wohnungen und Hotelzimmer beide zur Kategorie A2 gehören und somit an beide dieselben statischen Anforderungen hinsichtlich der Nutzlasten gestellt werden. Somit erscheint die Umnutzung von Hotelzimmern in Wohnräume zumindest bei neuen Gebäuden aus statischer Sicht grundsätzlich möglich. Prinzipiell möglich ist auch die Umnutzung von Aufenthaltsflächen, Ballsälen, Tagungsräumen oder auch Küchen in Büroräume, Einzelhandels- bzw. Gewerbeflächen oder gar Wohnräume. Vorsicht ist geboten, wenn bei der neuen Nutzungsart mit einem Anstieg der angenommenen Nutzlasten zu rechnen ist.

⁹⁹ (Auszug aus DIN EN 1991-1-1)

Zuerst ist abzuklären, ob die Konstruktionen die zu erwartenden Nutzlasten theoretisch tragen. In einem zweiten Schritt ist der tatsächliche reale Zustand des Tragwerkes, vor dem Hintergrund seiner Lebensdauer zu überprüfen. Der Zustand hat die grundlegenden und zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Qualitätsstandards zu erfüllen.

Das Tragwerk eines Gebäudes wird mit der Zeit (wenn auch nur sehr langsam) abgenutzt, sodass Schäden entstehen können. Schäden, wie z.B. Risse oder auch Verformungen können dazu führen, dass die Tragfähigkeit eines solchen Tragwerks beeinträchtigt wird. Verformungen ergeben sich beispielsweise, indem es zu einer Verschiebung des Tragsystems kommt und das Tragsystem die Kräfte anders als geplant ableitet. In der Praxis stehen ferner ein morscher Dachstuhl, freiliegende Bewehrung und andere Anzeichen dafür, dass sich die geplante Lebenszeit dem Ende zuneigt. So können z.B. Verformungen Anzeichen verschiedener statischer Probleme sein. Zu einem können sie darauf hinweisen, dass Bauteile zu hohen Lasten ausgesetzt sind oder gar auf eine nicht kraftschlüssige Verbindung deuten. Verformungen entstehen oftmals daraus, dass es zu einer Verschiebung eines Tragelements kam und das Tragsystem die Kräfte anders als geplant ableitet. In der Praxis sind aber auch ein morscher Dachstuhl, freiliegende Bewehrung aber auch bestimmte andere Anzeichen eindeutige Hinweise darauf, dass sich die geplante „Lebenszeit“ eines solchen Tragwerks dem Ende neigt. Auf die Lebenszeit eines Tragwerks wirken verschiedene Faktoren ein. Unzureichende Materialqualität, ein hohes Alter, Vernachlässigungen im Hinblick auf Reparaturen oder Instandhaltungsarbeiten, sowie im Laufe der Zeit erwartbare Schäden zur vorzeitigen Alterung der Konstruktion¹⁰⁰.

Insbesondere für Laien ist der praktische Umgang mit statischen Erfordernissen schwer nachzuvollziehen. Der tatsächliche Zustand und die davon abhängige Traglast eines Tragwerks ist nicht unmittelbar auf den ersten Blick erkennbar. Regelmäßig liegt bei älteren Gebäuden keine vollständige Baudokumentation vor. Somit fehlen dem Bauherrn Angaben hinsichtlich verwendeter Baumaterialien. In solchen Fällen erfolgt in der Regel eine Bestandsanalyse der Tragfähigkeit durch ein spezialisiertes Ingenieurbüro. Dazu ist bei unbekannten Materialeigenschaften eine Bewertung derselben notwendig. Diese wird abhängig vom Baumaterial auf Basis verschiedener DIN-Normen vorgenommen. Zur Prüfung der Betonfestigkeit wird z.B. die DIN EN 13791 (2008) herangezogen. Dabei wird die Betonfestigkeit untersucht, indem Bohrkernstichprobenartig aus dem Tragwerk entnommen werden und auf Basis dieser Probenkörper die Druckfestigkeit des verwendeten Betons ermittelt wird. Die Probe wird auf diese Weise einer bestimmten Druckfestigkeitsklasse zugeordnet. Auf Basis anderer Normen wird im Anschluss die bestehende Konstruktion bewertet^{101 102}. Historische Gebäude mit gut erhaltenen massiven Mauerwerkswänden verfügen in der Regel über ausreichend hohe Sicherheitsreserven, sodass in den meisten Fällen eine Umnutzung möglich sein sollte.

Im ungünstigen Fällen, wenn die Materialeigenschaften den entsprechenden heutigen Anforderungen nicht genügen, oder entsprechende Materialien nicht mehr eingesetzt werden dürfen, hat dies entsprechende Auswirkungen auf den Projekterfolg, -dauer und -kosten haben.

¹⁰⁰ (Bielefeld & Wirths, 2010, pp. 127-129)

¹⁰¹ (Knab & Sodeikat, 2016, pp. 1-3)

¹⁰² (Walter & Wilcke, 2015, pp. 2-7)

Es besteht die Möglichkeit durch verschiedene Ertüchtigungsmaßnahmen die jeweiligen Gebäude an die heutigen Anforderungen anzupassen. Ein solches Vorgehen ist bezüglich der Wirtschaftlichkeit der Sanierung genau abzuwägen. Es gibt vielfältige Möglichkeiten für eine statischen Ertüchtigung. Diese reichen vom zielgerichteten Verstärken von Holzbalkendecken, über die Verstärkung von Betonkonstruktionen mithilfe von CFK-Lamellen bis hin zu Konsolidierungssystemen aus Stahl, welche im Ergebnis fast schon an einen Neubau erinnern ^{103 104 105}.

5.3 Brandschutz

Außerdem gehört der Brandschutz zu den zentralen Aspekten des Bauordnungsrechts. Bei einer Nutzungsänderung spielt dieser eine sehr große Rolle. Wie bei den Anforderungen an die Standsicherheit sind die Anforderungen von der Nutzungsart abhängig. Eine Ertüchtigung von Bestandsgebäuden hinsichtlich neuer Standards ist meist eine größere Aufgabe für den Planer, als die Standards in einem Neubau umzusetzen. Der Brandschutz wird v.a. im §14-Brandschutz und in den Abschnitten vier bis sechs also den §§26 bis 46 der Musterbauordnung verortet. Auch u.a. die im §6 beschriebenen Abstandsflächenregelungen sind Teil des Brandschutzes, sie dienen jedoch der Einhaltung vieler anderer Belange wie z.B. der ausreichenden Belüftung und Belichtung sowie der Einhaltung der Privatsphäre ¹⁰⁶.

Im Falle einer Umnutzung spielt das Abstandsflächenrecht beim Thema Brandschutz eine nur geringfügige Rolle und wird daher außer Acht gelassen. Vorgaben an den Brandschutz unterscheiden sich je nach Gebäudegröße, -höhe oder Anzahl und Art der Wohneinheiten. Die Bauordnungen lösen das Problem, indem sie Vorgaben auf Gebäudeklassen beziehen. Die MBO gibt fünf mögliche Gebäudeklassen vor, wobei sich die Gebäudeklasse 1 in die Unterklassen 1a und 1b gliedert. So können z.B. nach §27 der MBO die Anforderungen, an Tragende Wände und Stützen je nach Gebäudeklasse angepasst werden. Der Brandschutz ist ein sehr weites und komplexes Thema. Viele brandschutztechnische Vorgaben werden in weiteren baunebenrechtlichen Vorschriften und Normen aufgegriffen. Die in diesem Kapitel der Thesis gezeigten Grundaspekte reichen in der Praxis meist nicht aus, um alle für eine Umnutzung Notwendigen Anforderungen zu erfüllen. Das Ziel besteht auch in diesem Kapitel darin, die wichtigsten bauordnungsrechtlichen Gefahren aufzuzeigen und bauliche Grundsatzfragen zu beantworten und so zusammenzufassen, dass eine Projekterfolgsschätzung möglich ist. In der Regel gehören ehemalige Beherbergungsbetriebe nur in den seltensten Fällen zu den Gebäudeklassen 1 und 2, da diese die Gebäudehöhe auf maximal 7m beschränken und zudem auch andere Restriktionen vorsehen, welche das Gastgewerbe in Form von Hotels, Hostels oder Pensionen indirekt ausschließen. Hotels gehören in den häufigsten Fällen zu den Gebäudeklassen 4, sofern sie eine Maximalhöhe von 13m und die Nutzfläche von 400m² nicht überschreiten, oder zur Gebäudeklasse 5, welche keine Restriktionen vorsieht. Viele Hotels fallen auch unter weitere Nebenrechtliche Vorgaben, wie z.B. die Hochhausrichtlinie (HHR) oder die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV), welche weitere Vorgaben an den Brandschutz formulieren. Zudem ist anzumerken, dass die meisten Gaststätten generell

¹⁰³ (Eberth, 2015)

¹⁰⁴ (Krude, o. J.)

¹⁰⁵ (Bielefeld & Wirths, 2010, pp. 123-129)

¹⁰⁶ (Bauministerkonferenz, 2012)

als Sonderbauten gesehen werden, sofern sie über mehr als 12 Betten verfügen. Beim weiteren Vorgehen wird, um bessere Übersicht zu gewährleisten davon ausgegangen, dass die umgenutzten Gebäude zu den Klassen 3-5 gehören und es wird auf die Nennung der Klassen 1 und 2 verzichtet^{107 108}.

Im Folgenden wird ein Überblick über die grundlegenden Brandschutzaspekte gegeben. Der § 26 der BauO Bln regelt die Anforderungen an Bauteile und Baustoffe im Brandfall. Dabei werden Baustoffe grundsätzlich in

- nichtbrennbare Baustoffe,
- schwerentflammbare Baustoffe,
- normalentflammbare Baustoffe,
- und leichtentflammbare Baustoffe

unterteilt. Grundsätzlich dürfen leichtentflammbare Baustoffe nur dann verwendet werden, wenn diese ausschließlich in Verbindung mit nicht leichtentflammbaren Baustoffen eingesetzt werden.¹⁰⁹ Der Gesetzesgeber nutzt aber auch die Begriffe feuerhemmend, hochfeuerhemmend, feuerbeständig, hochfeuerbeständig und höchstfeuerbeständig, welche mit den Feuerwiderstandsklassen F30 bis F180 austauschbar sind. Die Klassen beschreiben, wie lange ein bestimmtes Bauteil einem Feuer im Brandfall standhalten muss. Hierbei bezieht sich die Zahl nach dem „F“ auf die Anzahl der Minuten, in denen das Bauteil tragfähig bleiben soll^{110 111}.

Tabelle 5: Brandschutzklassen¹¹²

Bauordnungsrechtliche Benennung:	Kurzbezeichnung
feuerhemmend	F30
hochfeuerhemmend	F60
Feuerbeständig	F90
Hochfeuerbeständig	F120
Höchstfeuerbeständig	F180

So müssen laut der BauO Bln z.B. tragende Wände und Stützen grundsätzlich mindestens feuerhemmend ausgeführt werden. – dies gilt für Gebäudeklassen 2-3. Bei der Gebäudeklasse 4 sieht der Gesetzesgeber jedoch vor, dass tragende Bauteile hochfeuerhemmend und bei der Klasse 5 sogar feuerbeständig ausgeführt werden müssen. Fragen des Brandschutzes werden, wie bereits erwähnt, nicht ausschließlich in den Bauordnungen geklärt. In den einigen Fällen können auch verschiedene Sondervorschriften in Kraft treten, welche besondere Anforderungen an den Brandschutz formulieren. So werden z.B. Gebäude mit Räumen, welche zur Nutzung von mehr als 100 Personen bestimmt sind, immer als Sonderbauten betrachtet, bei welchen die Sonderbau-Betriebs-Verordnung – SoBeVO gilt. Ähnlich verhält es sich auch mit Gebäuden, welche eine Höhe von 22m überschreiten. Diese sind als

¹⁰⁷ (Schmitt, o. J.)

¹⁰⁸ (Baunetz_Wissen_, o. J.)

¹⁰⁹ (§26 Abs. 1 MBO)

¹¹⁰ (Grimm, 2013)

¹¹¹ (§26 Abs. 2 MBO)

Hochhäuser zu betrachten, für welche wiederum die Hochhaus-Richtlinie – HHR gilt. Zudem sind auch die von den einzelnen Städten beschlossene Vorgaben, wie z.B. das Hochhausleitbild zu befolgen. Das Hochhausleitbild hat einen Leitfadencharakter und ist daher für den Bauherrn besonders interessant, da diese hilft, die Entscheidungen der Bauaufsichtsbehörde nachzuvollziehen. Die Komplexität der Sonderregelungen führen nämlich oft dazu, dass verschiedene Anforderungen vor allem für Laien undurchsichtig sind, was in der Praxis dazu führen kann, dass bestimmte Brandschutzvorschriften übersehen werden^{113 114}.

Eine Nutzungsänderung ist aus brandschutzrechtlicher Sicht wie ein Neubau zu betrachten. So müssen, wie auch schon bei den Anforderungen an die Standsicherheit, alle gültigen Vorschriften eingehalten werden. Bei einer Nutzungsänderungen muss der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde nachweisen, dass alle Belange des Brandschutzes eingehalten werden. Hierzu dienen ein Brandschutznachweis und ein Brandschutzkonzept.

Tabelle 6: Notwendigkeit eines Brandschutznachweises¹¹⁵

Brandschutznachweis	GK 3	GK 4	GK 5
Erstellung eines Brandschutznachweises ist erforderlich	x	x	x
Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüfsachverständigen	_*	_*	x
Erläuterungen: * Prüfung erforderlich bei Sonderbauten			

In Berlin wurden aufgrund des Greifens der Sonderbauverordnung Mustervorschriften der ARGEBAU etabliert, nach welchen der Prüflingenieur die Brandschutznachweise prüft¹¹⁶. Die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes ist in Berlin hingegen nur bei Sonderbauten erforderlich. Das Brandschutzkonzept ist eine Erweiterung des Brandschutznachweises, welche neben den baurechtlichen Brandschutzmaßnahmen weitere Schutzziele vorsieht. Diese variieren jedoch in den verschiedenen Bundesländern und sind auch teilweise objektspezifisch. Besonders an einem Brandschutzkonzept ist auch, dass dieses im Laufe der Gebäudenutzung an aktuelle Gegebenheiten regelmäßig angepasst werden muss. Im Gegensatz zu den Anforderungen an die Standsicherheit, werden viele Vorgaben an das Bauwerk direkt in den Bauordnungen geklärt. Da beim Bauen im Bestand das Maß der Umbauten immer vom Zustand und der Bauweise des Bestandsgebäudes abhängt, ist das Ausmaß eines solchen Projekts immer Einzelfallabhängig. In der Praxis gibt es bei einer Umnutzung fast immer bestimmte problematische Aspekte, welche den Projektaufwand besonders steigern. Das Ziel der darauffolgenden rechtlichen Analyse der Brandschutzvorgaben soll dabei helfen die möglichen Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen sinnvoll zusammenzufassen, um sie nach dem Arbeitsumfang und Kosten zu gliedern. Zudem kann es aber auch durchaus vorkommen, dass einige Aspekte im Bestandsbau nicht angepasst werden können. Umso wichtiger ist es solche Probleme frühzeitig zu

¹¹³ (§2, Abs.4 MBO)

¹¹⁴ (Senatsverwaltung für Städteentwicklung und Wohnen, 2020, pp. 17-20)

¹¹⁵ (Bauwion, o. J., p. 5)

¹¹⁶ (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, o. J.)

erkennen. Grundsätzlich werden brandschutztechnische Anforderungen an das Gebäude aus bauordnungsrechtlicher Sicht auf verschiedenen Ebenen eingefordert. So gibt es einerseits Vorgaben welche sich ausschließlich an die spezifischen Beschaffenheiten der einzelnen Bauteile richten. Andere Anforderungen wiederum beziehen sich auf die Gebäudeform per se, also z.B. Vorgaben hinsichtlich der maximalen Fluchtweglängen. Ferner gibt es Vorgaben beziehen sich vor allem auf Fragen der technischen Gebäudeausrüstung. Dazu gehören sehr spezifische Regelungen hinsichtlich: Rauchabzugsanlagen¹¹⁷.

Anforderungen an die Beschaffenheit der einzelnen Bauteile:

Die brandschutztechnischen Anforderungen an bestimmte Bauteile werden hauptsächlich im Abschnitt 4 der BauO Bln erfasst. So befassen sich z.B. die §§ 27 bis 30 der BauO Bln mit Anforderungen an verschiedenartige Wände oder die §§ 31 und 32 der BauO Bln mit Anforderungen an Decken und Dächer. In vielen älteren berliner Gebäuden kann nicht davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Bauteile die gewünschten Vorgaben erfüllen. So sind in Bezirken wie Kreuzberg in vielen ehemaligen Mehrfamilienhäusern, die heute als Hostels fungieren vor allem Holzbalkendecken üblich. Doch auch bei Massivdecken muss die Feuerbeständigkeitsklasse nicht immer ausreichend sein. Erfüllen Decken oder Wände die Anforderungen nicht, müssen sie brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Grundlage zur Bestimmung der Brandverhalten der verschiedenen Baustoffe und Bauteile bildet die DIN 4102 Reihe (also DIN 4102-1 bis -20). Diese wird verwendet, um die gegebene Feuerbeständigkeitsklasse zu ermitteln, sofern keine Angaben hinsichtlich des bestehenden Aufbaus gegeben sind. Bei neuen Gebäuden sind Angaben der Baustoff bzw. Bauteilproduzenten meist in den Baudokumentationen notiert. Unabhängig davon muss bei der Sanierung geprüft werden, ob alle verwendeten Bauprodukte den Vorgaben der geltenden Bauordnung entsprechen¹¹⁸.

Tabelle 7: Anforderungen an Decken nach Gebäudeklassen

Anforderungen an Decken			
Bauteil	GK 3	GK 4	GK 5
Decken unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr	F90	F90	F90
Decken zwischen landwirtschaftlich genutztem Gebäudeteil und Wohnteil	F90	F90	F90
Sonstige Decken in oberirdischen Geschossen*	F30	F60	F90
Sonstige Decken in Kellergeschossen	F90	F90	F90
Erläuterungen: "* gilt im Dachraum nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind"			

¹¹⁷ (TÜV Nord, 2020)

¹¹⁸ (§§16b bis 25 MBO)

Es gibt verschiedene Möglichkeiten die benötigten Feuerwiderstandsklassen zu erreichen. So ist das Brandverhalten der verschiedenen Baustoffe von der Stoffart, aber auch der Gestalt, der Oberflächengestaltung sowie der Dichte des Stoffes abhängig. Zudem hängt das Brandverhalten auch stark von der Verarbeitungsart ab. So muss nachvollziehbar sein, mit welchen anderen Bauprodukten der Baustoff in Verbindung steht und welche Verbindungsmittel gewählt wurden.¹¹⁹ Um eine Deckenunterseite brandschutztechnisch zu ertüchtigen, werden oft Putzbekleidungen oder Unterdeckenkonstruktionen verwendet. Diese können in der Regel die Feuerwiderstandsklasse nur in Verbindung mit der Rohdecke erreichen. Üblich sind jedoch auch selbstständige bzw. freitragende Unterkonstruktionen, die eine eigenständige Feuerwiderstandsklasse besitzen.¹²⁰ Bei historischen Massivdecken kann die Feuerfestigkeitsklasse z.B. durch eine besondere feuerfeste Putzbeschichtung erhöht werden. Das ermöglicht bspw. auch Gewölbe im Einklang mit dem Denkmalschutz brandschutztechnisch zu ertüchtigen, ohne dabei die charakteristische Gewölbeform zu überbauen.¹²¹
¹²² Um die Oberseite einer Decke zu ertüchtigen, nutzt man hingegen oft feuerbeständigen Estrich. Dieser kann allerdings nur in Abhängigkeit mit der Rohdecke die gewünschte Feuerbeständigkeitsklasse erreichen. Dieses liegt daran, dass ein „selbstständiger Estrich“ nicht existiert. Demnach muss immer die Unter- wie die Oberseite der Decke an die vorgegebene Feuerfestigkeitsklasse angepasst werden¹²³.

Bei der brandschutztechnischen Sanierung von Wänden werden in der Regel Brandschutzplatten in Form von vorgesetzten Ständerwerkwänden verwendet. Müssen Trockenbauwände ertüchtigt werden, werden aber auch unter Umständen eine bis zwei Schichten Brandschutzplatten ergänzt. Viele Hersteller nutzen hierbei Zweischichtige Trockenbausysteme, welche durch das versetzte Anbringen der Brandschutzplatten erst die gewünschte Brandschutzklasse erreichen. Je nach Anforderung variieren die Ständerwerksaufbauten, wobei Feuerfestigkeitsklassen bis zu F180 erreicht werden können¹²⁴. Brandschutzplattensysteme finden auch bei anderen Bauelementen Anwendung, wie bei Stützen oder Unterzügen¹²⁵.

Tabelle 8: Anforderungen an Wände nach Gebäudeklassen nach §30 Abs. 5 MBO

Anforderungen an Wände			
Bauteil	GK 3	GK 4	GK 5
Tragende und aussteifende Wände/ Stützen in oberirdischen Geschossen*	F30	F60	F90
Tragende und aussteifende Wände/ Stützen in Kellergeschossen	F90	F90	F90
Nichttragende Außenwände/ nichttragende Teile tragender Außenwände	-	nicht brennbar oder F30	nicht brennbar oder F30

¹¹⁹ (DIN 4102-1 p. 2)

¹²⁰ (SG Rigips, 2016)

¹²¹ (Knauf, 2021, pp. 83-87)

¹²² (B_I Baumagazin, 2016)

¹²³ (bba, 2020)

¹²⁴ (Promat, 2021)

¹²⁵ (Promat, 2021)

Oberflächen von Außenwänden/ Außenwandbekleidungen	-	schwer entflammbar	schwer entflammbar
Trennwände zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr	F90	F90	F90
Sonstige Trennwände (gem. § 29 Abs. 2 - Nr. 1 und 3 MBO 2002)	F30	F60	F90
Brandwände, Ausführung	F60 **	F60, auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung	F90, auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung und nicht brennbar
Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut	X	-	-
Brandwände 0,30 m über die Bedachung oder Abschluss in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen	-	X	X
Trennwände und Decken des Aufbewahrungsraumes als raumabschließende Bauteile, oberirdisch	F30	F60	F90
Trennwände und Decken des Aufbewahrungsraumes als raumabschließende Bauteile, Kellergeschoss	F90	F90	F90
Erläuterungen: "** gilt im Dachraum nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind" "*** alternativ sind Wände zulässig, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch F30e Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit F90er Bauteile haben			

Brandschutztechnische Anforderungen an die Technische Gebäudeausrüstung

Das BauGB formuliert in den §§ 39 bis 46 Anforderungen an die Technische Gebäude-ausrüstung. Davon beziehen sich allerdings nur die wenigsten Vorgaben konkret auf brandschutzrelevante Themen. So dienen viele der Paragraphen nur der rechtlichen Legitimierung weiterer Vorschriften, Normen und Vorgaben, in welchen die eigentlichen Anforderungen im Detail beschrieben sind. Dies liegt daran, dass der Brandschutz, wie zuvor erwähnt ein sehr breites Feld ist und unmöglich in der MBO zusammengefasst werden kann. Brandschutzrelevante Aspekte hinsichtlich z.B. der Aufzüge werden so in der BauO Bln im §39 relativ oberflächlich behandelt. Der Abs. 4 definiert zunächst, wann ein Fahrstuhl eingebaut werden soll und der Abs. 5 regelt anschließend auf die notwendige Größe des Fahrstuhls. Nur die Abs. 1, 2 und 3 befassen sich nur mit der Verortung und der Beschaffenheit der Aufzugschächte sowie Vorgaben an die Rauchableitung. Viele weitere brandschutztechnische Vorgaben müssen also in weiteren Normen und Regelungen nachgeschlagen werden. Die DIN EN 81-72 befasst sich z.B. mit den Anforderungen an Feuerwehraufzüge.

Die in der BauO Bln oder MBO verordneten Vorgaben sind in der Regel zur Bestimmung der Rechtmäßigkeit eines Fahrstuhls in der Regel also zwar nicht ausreichend, da hier auch viele weitere technische Vorgaben, welche außerhalb des Baurechts liegen, betrachtet werden müssen. Die Vorgaben

reichen jedoch aus, um die Rechtmäßigkeit der Verortung und der Ausführung des Fahrstuhlschachtes zu bestimmen.

Tabelle 9: Erfordernis und Ausführung von Fahrschächten bei Aufzügen nach §39 MBO

Erfordernis und Ausführung von Fahrschächten bei Aufzügen			
Bauteil	GK 3	GK 4	GK 5
Fahrschachtausbildung bei Aufzügen	F30*	F60*	F90 und nichtbrennbar*
Erläuterungen: * nicht erforderlich in notwendigen Treppenträumen (außer bei Hochhäusern) oder wenn die Geschosse miteinander in Verbindung stehen dürfen.			

Genauso muss bei den spezifischen Anforderungen an Leitungsanlagen und Installationsschächte oder bei den Anforderungen an Lüftungsanlagen vorgegangen werden. Das Bauordnungsrecht sagt nichts darüber aus, ob diese richtig dimensioniert wurden und an sich den Technischen Vorgaben entsprechen, allerdings kann das Bauordnungsrecht hier eine Aussage darüber treffen, ob das nicht Vorhandensein von z.B. Schotten toleriert werden kann.

Tabelle 10: Anforderungen an Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle nach §40 MBO

Anforderungen an Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle			
Bauteil	GK 3	GK 4	GK 5
Hindurchführen durch Wände mit einer Feuerwiderstandsanforderung als Raumabschluss	V	V	V
Hindurchführen durch Decken mit einer Feuerwiderstandsanforderung als Raumabschluss	V*	V*	V*
Erläuterungen: "** keine Anforderung innerhalb von Wohnungen oder innerhalb einer Nutzungseinheit mit insgesamt $\leq 400 \text{ m}^2$ in nicht mehr als zwei Geschossen" V besondere Vorkehrungen (z.B. Schottung) erforderlich			

Tabelle 11: Anforderungen an Lüftungsanlagen nach §41 MBO

Anforderungen an Lüftungsanlagen			
Bauteil	GK 3	GK 4	GK 5
Lüftungsleitungen sowie deren Bekleidungen und Dämmstoffe	nichtbrennbar	nichtbrennbar	nichtbrennbar
Hindurchführen durch Bauteile mit einer Feuerwiderstandsanforderung als Raumabschluss	V*	V*	V*
Erläuterungen: * keine Anforderung innerhalb von Wohnungen oder innerhalb einer Nutzungseinheit mit insgesamt $\leq 400 \text{ m}^2$ in nicht mehr als zwei Geschossen V besondere Vorkehrungen (z.B. Schottung) erforderlich			

Die Nennung aller notwendigen Normen und Gesetze, welche sich auf brandschutztechnische und technische Anforderungen in Bezug auf Gebäudetechnische Anlagen richten, würde das Maß der Thesis sprengen, sodass dieses Thema nur oberflächlich behandelt werden kann. Bei einer Umnutzung ist dennoch sehr wichtig zu prüfen, ob alle notwendigen Anforderungen an technische Anlagen erfüllt werden. Sind sie es nicht, müssen diese nachgerüstet werden. Die Erneuerung oder Nachrüstung der Technischen Gebäudeausrüstung ist in der Regel zwar nie unmöglich, sie kann jedoch durchaus sehr teuer werden, da bei Neubauten ca. 28-35% der Gesamtkosten auf technische Anlagen zurückzuführen sind¹²⁶.

Anforderungen an das Gebäude

Ferner gibt es Aspekte des Brandschutzes, welche von der Gestaltung des Gebäudeentwurfs abhängig sind. Im Zentrum der Betrachtung steht hierbei die Klärung der Anforderungen an die Rettungswege. Dazu gehört insbesondere die Prüfung von:

- Fluchtwegbreiten,
- Fluchtweglängen (bis zum Treppenhaus),
- Der Zahl und brandschutztechnische Gestaltung der Treppenhäuser,
- und Brandabschnittsgrößen.

In der Regel lassen sich die o.g. Aspekte nicht einfach anpassen, ohne massive Umbaumaßnahmen zu erfordern. Es kann also durchaus vorkommen, dass eine brandschutztechnische Ertüchtigung in dem Sinne nicht möglich ist und eine Umnutzung verhindert. Mit Fragen hinsichtlich der Rettungswege befasst sich vor allem der Abschnitt 5 der MBO.

Grundlage zur Planung der Rettungswege fundiert der §33 Abs.2. Dieser besagt, dass jeder Aufenthaltsraum mindestens zwei unabhängige Rettungswege benötigt. Abweichungen von der zwei-Rettungswege-Vorgabe sind nur in Ausnahmefällen möglich, wenn das Gebäude über ein Sicherheitstreppenraum verfügt. Zu beachten sei dabei, dass zumindest einer dieser Rettungswege ein Fluchtweg sein muss. Bei Sonderbauten hingegen sind zwei voneinander unabhängige Fluchtwege notwendig¹²⁷.

Hierbei ist es wichtig den Begriff Rettungsweg vom Begriff Fluchtweg zu differenzieren, da sich diese Begriffe voneinander grundlegend unterscheiden. Der Begriff Fluchtweg bezieht sich auf einen Rettungsweg, welcher Menschen sowie Tieren ermöglicht, das Gebäude im Brandfall selbständig zu verlassen. Dagegen beschreibt der Begriff Rettungsweg im weiteren Sinne alle Rettungswege, über welche gefährdete oder verletzte Personen von Rettungskräften geborgen werden können. Hiermit können auch Fenster oder Terrassen gemeint sein, welche die Feuerwehr im Brandfall anleiten kann¹²⁸.

Auch müssen die Begriffe notwendige Treppe, bzw. notwendiger Treppenraum und der Begriff notwendiger Flur vorab klar definiert werden. Nach der DIN 18065 (Gebäudetreppen – Begriffe, Messregeln, Hauptmaße) wird bei Gebäudetreppen in notwendige und nicht notwendige Treppen

¹²⁶ (tab, 2009)

¹²⁷ (§33 Abs.1-3 MBO)

¹²⁸ (bba, 2021)

unterschieden. Eine notwendige Treppe ist eine „Treppe, die nach den behördlichen Vorschriften (z.B. Bauordnungen der Länder) als Teil des Rettungsweges vorhanden sein muss.“¹²⁹

Eine **notwendige Treppe** muss in der Regel in „einem eigenem, durchgehendem Treppenraum liegen“, welcher ins freie führt. An so einen Treppenraum werden besondere Vorgaben gestellt. Eine Notwendige Treppe, welche nicht in einem eigenem Treppenraum liegt ist nur unter drei Voraussetzungen möglich^{130 131}:

1. Wenn es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 1 oder 2 handelt,
2. diese nur zwei Geschosse innerhalb derselben Nutzungseinheit verbindet. Die Nutzungseinheit darf nicht größer als 200 m² sein und es muss in jedem der Geschosse ein separater Rettungsweg erreichbar sein
3. oder es sich um eine Außentreppe handelt, bei der die Nutzung dieser im Brandfall nicht gefährdet wird.

Ein Sicherheitstreppenraum hingegen ist ein notwendiger Treppenraum, welcher über Zusätzlicher Sicherheitsmaßnahmen verfügt. Sicherheitstreppenräume werden daher vor allem in Hochhäusern eingesetzt. Ein sicherheitstreppenraum muss so ausgestattet und angeordnet sein, dass der Treppenraum sicher vor dem Eindringen von Rauch und Feuer geschützt ist. Dazu dienen u.a. Sicherheitsschleusen welche mit selbstschließenden T-30-Brandschutztüren ausgestattet sind und durch einem Luftüberdruck das eindringen von Rauch verhindern¹³².

Ein Notwendiger Flur ist Teil eines Flucht- bzw. Rettungswegs. Über diesen begeben sich die gefährdeten Personen von den entsprechenden Nutzeinheiten entweder ins Freie oder zum notwendigen Treppenraum. Da notwendigen Fluren im Brandfall eine besonders wichtige Rolle zugesprochen wird, gelten für diese, in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse, besondere Vorgaben¹³³.

Anforderungen an **Notwendige Fluchtwege** sind daher aus brandschutztechnischer Sicht besonders wichtig. Diese hängen jedoch vom Gebäudetypus, Zahl der möglichen Nutzer und vielen anderen Faktoren ab. Bei der Planung müssen auch hier alle baurechtlichen und nebenrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Grundsätzlich werden hierbei vier bauliche Aspekte Zentral angesprochen:

1. Die Länge des Fluchtwegs bis zum Ausgang oder bis zum notwendigem Treppenraum
2. Die Feuerwiderstandsfähigkeit, sowie Beschaffenheit des Fluchtwegs bzw. des Treppenraumes
3. Die lichte breite des Fluchtwegs

¹²⁹ (DIN 18065, Teil 3.3. S.6)

¹³⁰ (Gerhold, 2020)

¹³¹ (§35 Abs. 1 MBO)

¹³² (Baunetz_Wissen_, o. J.)

¹³³ (Baunetz_Wissen, o. J.)

4. Sowie technische Anforderungen an die Fluchtwegausstattung, wie z.B. an die Entrauchung oder Sprinkleranlage

Fluchtweglängen werden zu einem im §36 der MBO/BauO Bln angegeben, wobei sich diese ändern können, sofern andere Regelungen in Baunebenrechtlichen Gesetzestexten oder konkreten Normen anders aufgefasst werden. Um einen Vergleich der Rettungsweglängen zu ermöglichen sind die zuvor erwähnten HHR, ArbStättV sowie die Gaststättenbauverordnung (GastBauVO) einzubeziehen. So kann beobachtet werden, dass die Anforderungen an Wohnhäuser, sofern diese nicht der HHR unterliegen generell niedrigere Anforderungen an Rettungsweglängen haben:

Tabelle 12: Anforderungen an Rettungswege für verschied. Gebäudetypen gem. den Sonderbauverordnungen und Richtlinien nach §33 MBO¹³⁴

Gebäudetyp, Nutzung	1. Rettungsweg	2. Rettungsweg
MBO/BauO Bln (Wohnhäuser)	35 m	Feuerwehrleiter
MBO/BauO Bln Stichflure ¹³⁵	15 m	
Hochhäuser	25 m	2. Treppe
Versammlungsstätten > 200 bzw. 100 Personen		
bis zum Ausgang aus dem Raum	25 m	2. Treppe
über den Flur bis zur Treppe	30 m	
Gaststätte über 200 Gastplätze ¹³⁶	35 m	2. Treppe
Gaststätte über 400 Gastplätze		
aus dem Raum	25 m	2. Treppe
über den Flur	30 m	
Hotel > 30 Betten je OG/ > 60 in OG	35 m	2. Treppe
sonstige Sonderbauten	nach Brandschutzkonzept	

Dabei muss jedoch beachtet werden, dass Notwendige Flure auch bei Wohnhäusern in rauchdichte, nichtabschließbare und selbstschließende Rauchabschnitte zu unterteilen sind, welche die Länge von 30 m nicht übersteigen dürfen.¹³⁷

Die Einhaltung der notwendigen Rettungswegbreiten sind bei Fluren in der Regel kein Problem, sie oft großzügig geplant werden. Dennoch ist zu beachten, dass die vorgegebene Fluchtwegbreite auf der gesamten Strecke des Rettungswegs einzuhalten ist. Das bedeutet, dass diese Mindestbreite sowohl bei Treppen wie auch Fluchttüren gilt. Die MBO und die BauO Bln formulieren zunächst im §34 Abs. 1 bis 3 Grundanforderungen welche an **Treppen** gestellt werden, wie u.a., dass jedes Geschoss (ausgenommen Erdgeschoss) über eine notwendige Treppe erreicht werden muss und, dass diese in den Klassen 4 und 5 in einem Zuge alle Geschosse erreichen müssen. Die Abs. 4 und 5 befassen sich ferner

¹³⁴ (Schneider, o. J.)

¹³⁵ (§36 Abs. 1 MBO)

¹³⁶ (§8 GastBauVO)

¹³⁷ (§36 Abs. 1 MBO)

mit den Spezifischen Anforderungen an Treppen. Der Abs. 4 gibt hierbei die notwendigen Feuerwiderstandsklassen und zu verwendeten Baustoffe an. Der Abs. 5 hingegen befasst sich mit den notwendigen Breiten der Treppen. Auch ist vorgegeben, dass übereinander liegender Kellergeschosse mindestens zwei Fluchtwege benötigen (Abs.2). Dennoch bezieht sich sowohl die MBO wie die BauO Bln nicht konkret auf Fluchtwegbreite^{138 139}.

Tabelle 13: Anforderungen im Bereich von Rettungswegen nach §§34, 35, 36 MBO

Anforderungen im Bereich von Rettungswegen			
Bauteil	GK 3	GK 4	GK 5
tragende Teile notwendiger Treppen	F30 oder nichtbrennbar	nichtbrennbar	F30 und nichtbrennbar
tragende Teile notw. Außentreppen	nichtbrennbar	nichtbrennbar	nichtbrennbar
Wände notwendiger Treppenräume	F30	F60 und auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung und nicht brennbar	F120 und nichtbrennbar und auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung und nicht brennbar
oberer Abschluss notw. Treppenräume*	F30	F60	F120
Wände notw. Flure, oberirdisch	F30**	F30**	F30**
Wände notw. Flure in Kellergeschossen	F120	F120	F120
Erläuterungen: "* nicht erforderlich, wenn die Treppenraumwände bis unter die Dachhaut reichen" "*** nicht erforderlich innerhalb von Wohnungen und innerhalb von Nutzungseinheiten $\leq 200 \text{ m}^2$ bzw. $\leq 400 \text{ m}^2$ bei Büro- oder Verwaltungsnutzung"			

Die MBO gibt wie auch die BauO Bln geben im Gegensatz zur BbgBO keine Vorgaben hinsichtlich der breite der Rettungswege an. Im Fall der Treppen wird nur angegeben, dass "[d]ie nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen [...] für den größten zu erwartendem Verkehr ausreichen [muss]." Da diese Angabe sehr vage ist, muss daher eine andere Grundlage zur Ermittlung der notwendigen Treppenbreite herangezogen werden. Vorgaben hinsichtlich der Mindestbreiten werden bei anderen Nutzungsarten in Sondervorschriften wie z.B. der ArbStättV beschrieben. Die einzigen konkreten Angaben, welche sich auf den Wohnungsbau beziehen sind, nur in der DIN 18065 formuliert:

¹³⁸ (Baunetz_Wissen, o. J.)

¹³⁹ (§34 MBO)

Tabelle 14: Treppenvorgaben nach DIN 18065

Art/Ort/Verwendung der Treppe	Mindestbreite in Zentimetern
Ein bis Zweifamilienhäuser	80 cm
Innerhalb einer Maisonette-Wohnung	80 cm
Gebäude mit maximal zwei Wohnungen	50 cm
Zugang zum Keller (der kein Aufenthaltsraum ist)	50 cm
Zugang zum Dachraum (der kein Aufenthaltsraum ist)	50 cm
Andere Gebäude unter 150 Nutzern	100 cm
Hochhäuser unter 150 ständigen Nutzern	125 cm (keine Wendeltreppen erlaubt!)
Andere Gebäude und Hochhäuser pro 150 Nutzer	100 cm zusätzlich

Darauf aufbauend können die unterschiedlichen Anforderungen an Wohngebäude, mit denen an Beherbergungsstätten verglichen werden. So kann geschätzt werden, ob Fluchtweg- bzw. Treppenbreiten im Falle einer Umnutzung an höhere Standards angepasst werden müssten. Beherbergungsstätten sind nämlich an weitere baunebenrechtliche Vorschriften gebunden. Um möglichst alle Konstellationen zu betrachten, wurde zum Vergleich die Arbeitsstättenrichtlinie - Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR), herangezogen, welche die ArbStättV konkretisiert¹⁴⁰. Auch die Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) wurde betrachtet. Diese kann bei bestimmten Räumen, wie z.B. Konferenzräumen oder Ballsälen in Kraft treten.

Tabelle 15: Vergleich der Fluchtwegbreiten je nach Norm

Anwendungsbereich	Beherbergungsstätten		Wohngebäude	Ergebnis
Norm:	ASR A2-2 Teil 6	VStättVO	DIN 18065	Anford. an Wohngebäude sind:
Anzahl der Personen im Einzugsgebiet	Lichte Breite	Lichte Breite	Lichte Breite	
Bis 5 Personen/ Ein- bis Zweifamilienhäuser	0,875 m	-	0,80 m	niedriger
Bis 20 Personen	1,00 m	-	1,00 m	niedriger
Bis 200/150 Personen	1,20 m	1,20 m	1,00 m	niedriger
Bis 300 Personen	1,80 m	2,40 m	2,00 m	höher
Bis 400 Personen	2,40 m	2,40 m	3,00 m	höher
Ergebnis: Die Anforderungen an Fluchtwegbreiten bei Wohngebäuden sind etwas höher, wenn die Personenzahl 200 übersteigt. Dies kann vernachlässigt werden. Es liegt daran, dass diese Zahl der Personen bei typischen Berliner Mehrfamilienhäusern (unter 22m Höhe) in Abhängigkeit der maximalen Fluchtweglängen nie erreicht werden sollte. In dem Fall jedoch, dass ein Gebäude die Höhe von 22m übersteigt, würde es der HHR unterliegen und somit auch anderen Vorgaben.				

¹⁴⁰ (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, 2021)

Zusammenfassend muss gesagt werden, dass brandschutzrechtliche Aspekte bei einer Nutzungsänderung zu den wichtigsten Themen gehören und durchaus zum Scheitern des Projekts führen können. Eine brandschutztechnische Sanierung kann sehr teuer und aufwendig werden, sofern diese überhaupt umsetzbar ist. Die Kosten und Gefahren müssen jedoch immer möglichst früh erkannt werden, sodass der Bauherr diese in die Investitionsplanung einbeziehen kann. Die Sanierung des Brandschutzes geht oft mit vielen weiteren Sanierungsfragen mit einher. So kann ein veralteter Brandschutzstandard einiger Elemente der Gebäudeausrüstung einfach darauf hinweisen, dass sich die Lebensdauer der entsprechenden Anlagen langsam dem Ende neigt. Natürlich bedeutet die Erneuerung solcher Elemente für den Bauherrn eine höhere Finanzielle Belastung. So kann aber eine Erneuerung von z.B. Heizungsrohren, welche aufgrund fehlender Schotten vorgenommen werden muss, den Bauherrn vor künftigen Schäden und möglichen Reparaturen bewahren. Grundsätzlich ist daher immer der Gesamtzustand, sowie die restliche Lebensdauer der einzelnen Elemente eines Gebäudes in den Entscheidungsprozess immer einzubeziehen. So kann einerseits zwar ein fehlendes notwendiges Treppenhaus im Einzelfall eine Umnutzung vollständig verhindern. Andererseits kann die Ergänzung eines Treppenhauses schnell und einfach durchzuführen sein und effektiv den Gebäudewert sogar deutlich steigern ¹⁴¹.

5.4 Schallschutz

Der Schallschutz wird in modernen, beständig wachsenden und immer mehr durch Lärmverschmutzung bedrohten Städten zunehmend bedeutsamer. Bemerkenswerterweise hat sich das Problem während der Pandemie vergrößert. In zahlreichen Städten war zu beobachten, dass während der Schließung von Clubs und Diskotheken die Zahl der gemeldeten Ruhestörungen angestiegen ist. Momentan ist trotz der Lockerungen die Anzahl der Anzeigen nicht zurückgegangen ^{142 143}.

Da es sich bei Nutzungsänderungen um Vorhaben im Sinne des §29 BauGB handelt, - auch wenn diese keine Modernisierungen zufolge haben - sind die entsprechenden Mindestanforderungen der aktuellen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Dennoch ist hervorzuheben, dass sogar bei nach §61 BauO Bln verfahrensfreien Bauvorhaben, Bauherren nicht von der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften entbunden sind. Somit ist die Einhaltung aller bauordnungsrechtlicher und baunebenrechtlicher Vorschriften auch bei fehlender Nachweispflicht obligatorisch. In der Vergangenheit war nicht immer eindeutig, wann die Notwendigkeit der Einhaltung der Mindestanforderungen gegeben ist, bspw. in Fällen, in denen Nutzungsänderungen nur Gebäudeteile betreffen. Zwar wird die Nutzungsänderung aus baurechtlicher Sicht in Bezug auf Schallschutz mit Neubauten verglichen. Falls eine Nutzungsänderung nur bei einem Gebäudeteil und nicht beim Gesamtgebäude durchgeführt wird, ist der Bauherr nicht verpflichtet, die Schallschutzsanierung des gesamten Objektes vorzunehmen, da nur der Gebäudeteil, welchen die Nutzungsänderung betrifft, die jeweils gültigen aktuellen Schallschutzanforderungen zu erfüllen hat. Dieses bestätigte der BGH im Urteil vom 05.06.2013 mit dem Aktenzeichen VIII ZR 287/12.

Grundlegend kommt die Erstellung eines Schallschutznachweises immer dann zum Tragen, wenn Bauteile oder Konstruktionen so verändert werden, dass der Schallschutz betroffen sein könnte. Bei

¹⁴¹ (ASR A2-2 Teil 6.2 S.11)

¹⁴² (Fischer, 2021)

¹⁴³ (Senatsverwaltung für Umwelt, o. J.)

einer Nutzungsänderung ist ein Schallschutznachweis jedoch stets zu erstellen und zusammen mit dem Bauantrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Ein Schallschutznachweis besteht aus drei Teilen: Erstens sind Anforderungen, welche an den baulichen Schallschutz gestellt werden, zu definieren. Zweitens sind Beschreibungen der Konstruktionen und der Bauteilaufbauten, sowie Angaben zu den verwendeten Materialien aufzuführen. Sofern die Konstruktionsdetails noch nicht endgültig feststehen, sind Beispiel- bzw. Regelaufbauten einzureichen. Er muss des Weiteren Konstruktionsdetails und Beschreibungen der Vorgaben enthalten, welche an gebäudetechnische und Lüftungsanlagen, an Heizungs- und Wasserinstallationen, sowie an Aufzüge gestellt werden. Drittens muss er nachvollziehbare Berechnungen nach DIN 4109 enthalten, welche die Zulässigkeit der Fassadenaufbauten, der Fenster und der Dachkonstruktionen belegen. So wird sichergestellt, dass das Innere des Gebäudes vor Außenlärm geschützt wird. Ferner ist nachzuweisen, dass Trennwände, sowie Decken zwischen Wohneinheiten und Trennwände sowie Decken zu angrenzenden haustechnischen Anlagen den Schallschutzmindeststandards entsprechen¹⁴⁴. Prinzipiell sind Abweichungen von den Anforderungen der DIN 4109 möglich, jedoch ausschließlich, wenn es sich um Umbauten an Bestandsgebäuden handelt, die keine Nutzungsänderung verfolgen. Ausnahmen im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz sind hiervon ausgenommen^{145 146}.

Dem Grunde nach finden sich in der DIN 4109 alle Mindestanforderungen an den Schallschutz. Dazu gehören die Mindeststandards an die Außenhülle - bestehend aus Außenwänden, Fenstern, Türen und Dächern - aber darüber hinaus Themen wie der Einfluss von Lüftungseinrichtungen bzw. Rollladenkästen auf die Schallschutzqualität der Außenhüllen. In der DIN 4109 sind noch Schallschutzanforderungen in Innenbereichen geregelt, also bspw. Fragen der Beschaffenheit von Trennwänden und Decken zwischen verschiedenen Räumen von Gebäuden: Dazu gehören Flure, Garagen, Wohneinheiten und andere Räume. Ferner sind dort schallschutztechnischen Anforderungen an Bauteile, wie Wohnungseingangstüren, Treppen und weitere Sachverhalte niedergelegt.

Anforderungen an die Außenhülle:

Die Anforderungen an die Gebäudehülle ($R'_{w,ges}$) ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und der betreffenden Raumart (K) nach folgender Regel: $R'_{w,ges} = L_a - K$. Schallschutzanforderungen an die Fassade sind daher in hohem Maße von der Raumart abhängig. Die K-Werte findet man in der DIN 4109-1 im Kapitel 7, Punkt 1. Ein niedriger K-Wert steht für besonders strenge Anforderungen an den Schallschutz. Bei der Umnutzung eines Hotels in ein Wohngebäude ist anzumerken, dass die Vorgaben sowohl an Wohnungen als auch an Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten gleich hoch sind. Lediglich die Anforderungen an Büroräume und ähnliches sind geringer. Es gibt jedoch keine besonderen Regelungen hinsichtlich des Außenlärms an Räume wie Flure, Küchen und ähnliches. Bei der Umnutzung solcher Räume in Wohnräume, ist selbst bei modernen Gebäuden nicht davon auszugehen, dass bei der Planung Mindestanforderungen einzuhalten waren.

¹⁴⁴ (sanier, 2021)

¹⁴⁵ (BGH, Urteil vom 5.6.2013, AZ: VIII ZR 287/12)

¹⁴⁶ (Meier, o. J.)

Tabelle 16: Bildung der Schalldämmmaße bei Außenbauteilen

Vorgaben zur Bildung der Bau-Schalldämmmaße	Raumart
K= 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
K= 35 dB	für Büroräume und Ähnliches
Min. $R'_{w,ges} = 30$ dB	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Doch nicht nur Vorgaben, sondern angenommene Außenlärmpegel in einer Stadt sind über den Zeitverlauf veränderlich. Aktuelle Kennwerte bezüglich des Außenlärmpegels werden im Geoportal Berlin veröffentlicht^{147 148}. Die Notwendigkeit einer Lärmschutzertüchtigung ist also nie ganz auszuschließen. Sie ist allerdings bei älteren Gebäuden deutlich wahrscheinlicher als bei Neubauten. Dieses liegt vor allem daran, dass diese oftmals schallschutztechnisch „schlechtere“ Außenfenster besitzen, welche einen anteilig großen Einfluss auf die Schallschutzqualität der gesamten Außenfassade haben. Da das Flächengewicht der Außenwände bei Alt- wie auch Neubauten im Allgemeinen hoch ist - wobei der R_w -Wert einer „guten“ Außenwand bei ca. 55dB liegt - können die Außenwände an sich, vor allem bei historischen Gebäuden nicht für die schlechte Schallschutzqualität der gesamten Außenhülle verantwortlich gemacht werden. Alte Außenfenster hingegen können einen R_w -Wert von lediglich 25dB besitzen. Da die Erhöhung des Schallpegels um 3 dB einer Verdopplung der Schallintensität entspricht, entspräche eine Differenz von 30dB einer ca. 1000-fach niedrigeren Schallschutzqualität¹⁴⁹.

Bei der Beurteilung des $R'_{w,ges}$ ist der entsprechende Bauteilekatalog heranzuziehen, welcher sich mit der Beschaffenheit der Außenwand beschäftigt. Bei der Einschätzung ist aber ebenfalls die DIN 4109-35, welche sich mit den Fenstern und Türen befasst, besonders zu berücksichtigen. Bei den Nutzungsänderungen, v.a. im Vergleich mit Neubauten, ist nicht immer eindeutig, welche Schallschutzeigenschaften Fenster und Türen haben. Die DIN 4109-35 ermöglicht dem Bauherrn einen ersten Schätzwert und somit eine Handlungsgrundlage. Die notwendigen Werte zur Bestimmung der R_w -Werte der Dächer findet man in den DIN 4109-32 und 33¹⁵⁰.

Luftschall

Bei der Umnutzung eines Hotels in ein Wohngebäude verdient neben dem Schutz vor äußeren Einflüssen, ebenso der Schallschutz innerhalb des Gebäudes besondere Beachtung. Trennwände zwischen Wohnungen und/oder anderen Räumen haben ein entsprechendes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß bzw. bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung (R'_{w}) zu erfüllen. Dasselbe gilt für jeden Fußboden bzw. jede Decke, wobei hier der L'_{nw} -Wert für bewertete Norm-

¹⁴⁷ (DIN 4109-1 S:18-20)

¹⁴⁸ (Bauer, o. J.)

¹⁴⁹ (Kötz, 2020, p. 4)

¹⁵⁰ (DIN 4109-31, pp. 32 f.)

Trittschallpegel bzw., für die Anforderungen an die Trittschalldämmung steht. Diese beiden Anforderungen werden von der DIN 4109-1 vorgegeben. Um jedoch zu ermitteln, welche Werte das bestehende Gebäude erfüllt, müssen diese R'_w -Werte und $L'_{n,w}$ -Werte zuerst errechnet werden. R'_w -Werte werden aus dem bauteilspezifischen R_w -Wert, z.B. der entsprechenden Wand, aus den R_w -Werten der flankierten Bauteile und aus anderen Faktoren, wie z.B. der Ausführungsart der Fuge gebildet. Die $L'_{n,w}$ -Werte werden hingegen auf ähnliche Weise aus den L_n -Werten gebildet: $L'_{n,w} = L_{n,eg,0,w} - \Delta L_w + K(dB)$. Hierbei wird der $L'_{n,w}$ -Wert aus dem bauteilspezifischen Normtrittschallpegel der Rohdecke (L_n), abzüglich einer Trittschallminderung durch eine Deckenauflage (ΔL_w) und einem Korrekturfaktor K ermittelt, welcher sich aus den flankierten Bauteilen ergibt.

Tabelle 17: Anforderungen an die Schalldämmung in Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden und in Gebäuden DIN 4109-1:2018-01 S. 12

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile		Bauteile	Anforderungen R'_w dB	$L'_{n,w}$ dB	Bemerkungen
1	Decken	Decken unter allgemein nutzbaren Dachräumen, z. B. Trockenböden, Abstellräumen und ihren Zugängen	≥ 53	≤ 52	
2		Wohnungstrenndecken (auch Treppen)	≥ 54	$\leq 50^{a, b}$	Wohnungstrenndecken sind Bauteile, die Wohnungen voneinander oder von fremden Arbeitsräumen trennen.
3		Trenndecken (auch Treppen) zwischen fremden Arbeitsräumen bzw. vergleichbaren Nutzungseinheiten	≥ 54	≤ 53	
4		Decken über Kellern, Hausfluren, Treppenräumen unter Aufenthaltsräumen	≥ 52	≤ 50	Die Anforderung an die Trittschalldämmung gilt für die Trittschallübertragung in fremde Aufenthaltsräume in alle Schallausbreitungsrichtungen.
5		Decken über Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen und ähnliches unter Aufenthaltsräumen	≥ 55	≤ 50	
6		Decken unter/über Spiel- oder ähnlichen Gemeinschaftsräumen	≥ 55	≤ 46	Wegen der verstärkten Übertragung tiefer Frequenzen können zusätzliche Maßnahmen zur Schalldämmung erforderlich sein.
7		Decken unter Terrassen und Loggien über Aufenthaltsräumen	—	≤ 50	Bezüglich der Luftschalldämmung gegen Außenlärm siehe Abschnitt 7.
8		Decken unter Laubengängen	—	≤ 53	Die Anforderung an die Trittschalldämmung gilt für die Trittschallübertragung in fremde Aufenthaltsräume in alle Schallausbreitungsrichtungen.
8.1		Balkone	—	≤ 58	Die Anforderung an die Trittschalldämmung gilt für die Trittschallübertragung in fremde Aufenthaltsräume in alle Schallausbreitungsrichtungen.
9		Decken und Treppen innerhalb von Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken	—	≤ 50	Die Anforderung an die Trittschalldämmung gilt für die Trittschallübertragung in fremde Aufenthaltsräume, in alle Schallausbreitungsrichtungen.
10		Decken unter Bad und WC ohne/mit Bodenentwässerung	≥ 54	≤ 53	

Tabelle 18: Anforderungen an die Schalldämmung in Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden und in Gebäuden DIN 4109-1:2018-01 S. 13

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile		Bauteile	Anforderungen		Bemerkungen
			R'_w dB	$L'_{n,w}$ dB	
11		Decken unter Hausfluren	—	≤ 50	Die Anforderung an die Trittschall-dämmung gilt für die Trittschall-übertragung in fremde Aufenthaltsräume in alle Schallausbreitungsrichtungen
12	Treppen	Treppenläufe und -podeste	—	≤ 53	
13	Wände	Wohnungstrennwände und Wände zwischen fremden Arbeitsräumen	≥ 53	—	Wohnungstrennwände sind Bauteile, die Wohnungen voneinander oder von fremden Arbeitsräumen trennen.
14		Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren	≥ 53	—	Für Wände mit Türen gilt die Anforderung R'_w (Wand) = R_w (Tür) + 15 dB. Darin bedeutet R_w (Tür) die erforderliche Schalldämmung der Tür nach Zeile 18 oder Zeile 19. Wandbreiten ≤ 30 cm bleiben dabei unberücksichtigt.
15		Wände neben Durchfahrten, Sammelgaragen, einschließlich Einfahrten	≥ 55	—	
16		Wände von Spiel- oder ähnlichen Gemeinschaftsräumen	≥ 55	—	
17		Schachtwände von Aufzugsanlagen an Aufenthaltsräumen	≥ 57	—	
18	Türen	Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen in geschlossene Flure und Dielen von Wohnungen und Wohn-heimen oder von Arbeits-räumen führen	≥ 27	—	Bei Türen gilt R_w nach Tabelle 1 – siehe auch Tabelle 1, Fußnote c.
19		Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen unmittelbar in Aufenthaltsräume – außer Flure und Dielen – von Wohnungen führen	≥ 37	—	
^a Im Falle von baulichen Änderungen von vor 1. Juli 2016 fertiggestellten Gebäuden liegt die Anforderung bei $L'_{n,w} \leq 53$ dB. ^b Beim Neubau von Gebäuden mit Deckenkonstruktionen, die DIN 4109-33:2016-07, Schallschutz im Hochbau — Teil 33: Daten für die rechnerischen Nachweise des Schallschutzes (Bauteilkatalog) — Holz-, Leicht- und Trockenbau, zuzuordnen sind, liegt die Anforderung bei $L'_{n,w} \leq 53$ dB. ANMERKUNG Nicht für alle gebräuchlichen Deckenkonstruktionen kann derzeit ein Anforderungswert $L'_{n,w} \leq 50$ dB nachgewiesen werden. Bis zum Vorliegen geeigneter Lösungen im Rahmen einer vorgesehenen Überarbeitung von DIN 4109-33 gilt deshalb die in Fußnote b genannte Anforderung.					

Tabelle 19: Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung in Hotels und Beherbergungsstätten nach DIN 4109-1:2018-01 S. 15

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile		Bauteile	Anforderungen R'_w dB	$L'_{n,w}$ dB	Bemerkungen
1	Decken	Decken, einschl. Decken unter Fluren	≥ 54	≤ 50	Die Anforderung an die Trittschalldämmung gilt für die Trittschallübertragung in Aufenthaltsräume in alle Schallausbreitungsrichtungen.
2		Decken unter/über Schwimmbädern, Spiel- oder ähnlichen Gemeinschaftsräumen zum Schutz gegenüber Schlafräumen	≥ 55	≤ 46	Wegen verstärkten tieffrequenten Schalls können zusätzliche Maßnahmen zur Körperschalldämmung erforderlich sein.
3		Decken unter Bad und WC ohne/mit Bodenentwässerung	≥ 54	≤ 53	Die Anforderung an die Trittschalldämmung gilt für die Trittschallübertragung in Aufenthaltsräume in alle Schallausbreitungsrichtungen.
4	Treppen	Treppenläufe und -podeste	—	≤ 58	Keine Anforderungen an Treppenläufe und Zwischenpodeste in Gebäuden mit Aufzug.
5	Wände	Wände zwischen Übernachtungsräumen sowie Fluren und Übernachtungsräumen	≥ 47	—	Gilt auch für Trennwände mit Türen zwischen fremden Übernachtungsräumen ($R'_{w,res}$).
6	Türen	Türen zwischen Fluren und Übernachtungsräumen	≥ 32	—	Bei Türen gilt R_w nach Tabelle 1 – siehe auch Tabelle 1, Fußnote c.

Dieses Vorgehen ist fallspezifisch, daher lässt es sich auf den ersten Blick nicht abschätzen, ob die entsprechenden Vorgaben an die einzelnen Bauteile erfüllt werden. Im Falle des Luftschalls jedoch lässt sich bereits aus den bauteilspezifischen R_w -Werten zumeist schon abschätzen, ob bestimmte Richtwerte erfüllt werden können. Dieses liegt daran, dass der R'_w -Wert vor allem vom R_w -Wert des schallschutztechnisch „schwächsten“ (flankierten) Bauteil beeinflusst wird. Natürlich haben auch die schallschutztechnisch „stärkeren“ (flankierten) Bauteile auf die Bildung des R'_w -Wertes einen gewissen Einfluss, dieser kann jedoch in besonders frühen Planungsphasen, in denen es darum geht, das Ausmaß der schallschutztechnischen Sanierung grob einzuschätzen, vernachlässigt werden¹⁵¹. So kann pragmatischerweise in frühen Planungsphasen ein gewisser Puffer, durch die Annahme etwas „schwächeren“ Kennwerte in Kauf genommen werden. Ein rechnerischer Nachweis ist für den Erhalt einer Baugenehmigung vollkommen ausreichend, jedoch spiegelt dieser nie die Realität vor Ort vollumfänglich wider. Später können Messwerte bei einer akustischen Überprüfung dementsprechend besser oder schlechter ausfallen. Schlechtere R'_w -Werte bilden demnach z.B. bei System- oder Gipskartonständerwerkswänden unzureichende Fugenabdichtungen oder fehlerhafte Ausführungen des

¹⁵¹ (Sorge, 2018)

gleitenden Deckenanschlusses ab. Das könnte dazu führen, dass die minimalen Zielvorgaben in der Praxis nicht eingehalten worden sind. Eine solche akustische Prüfung wird „Güteprüfung des Schallschutzes“ genannt und eigentlich nur dann notwendig, wenn Zweifel am bestehenden Schallschutz geäußert werden. Eine eher vorsichtige, konservative Herangehensweise und die Einhaltung eines geeigneten Pufferwertes ist hilfreich, um unliebsame Folgekosten zu vermeiden¹⁵².

Dr. Reinhard O. Neubauer beschreibt im Architektenseminar der Bayerischen Architektenkammer den Schallschutz im Bestandsbau als ein besonders herausforderndes bauphysikalisches Feld. Dieses liegt daran, dass es in diesem Kontext keine Standardlösungen gibt. Eine schallschutztechnische Sanierung erreicht - im Gegensatz z.B. zu einer wärmetechnischen Sanierung - mit deutlich erhöhtem Aufwand, die Schallschutzqualität eines Neubaus¹⁵³.

Viele Hersteller bieten Systemlösungen für unterschiedliche Anwendungszwecke an: Sowohl zur Verbesserung der R_w -Werte der Trennwände als auch der R_w - und L_w -Werte von Trenndecken. Der Hersteller „Knauf“ bietet Trockenbausystemlösungen an, welche R'_w -Werte bis zu 83dB und L_{rw} -Werte von bis 39dB ermöglichen.¹⁵⁴ Es gibt davon unabhängig viele weitere konstruktive Lösungen, welche helfen die L_w - und R_w -Werte der Bauteile und somit den Schallschutz, weitreichend zu verbessern. L_w -Werte von über 53dB lassen sich durch Kombinationslösungen erreichen. Diese basieren meist auf dem Beschweren von Balkendecken mittels Trockenestrich, Glühsand, Schlacke, oder gar mittels Lehmsteinen. Kombiniert wird dieser Ansatz mit dem Einsatz von Trittschalldämmungen, der Auffüllung des Balkenzwischenraums mit Steinwolle und der Ergänzung einer Parkettschicht¹⁵⁵.

Solche besonderen Lösungen lassen sich nicht immer mittels der DIN 4109 rechnerisch nachweisen.¹⁵⁶ Zwar sieht die DIN-Norm verschiedene Vergleichskennwerte für Altbaukonstruktionen in den Anhängen vor; nichtsdestotrotz können nicht alle Spezialfälle dort in der Norm aufgeführt werden. Dennoch sind in der DIN 4109-1 oder aus den Bauteilkatalogen der DIN 4109-31 bis 36 L_w - und R_w -Werte für sehr viele beliebte, wie auch historische Konstruktionen vorgegeben. [Quelle: Bauteilkatalogen der DIN 4109-31 bis 36]

Auf deren Basis können Bauherrn schon vor dem Immobilienkauf eine schnelle Ersteinschätzung der Notwendigkeit einer schalltechnischen Sanierung vornehmen und - falls notwendig - entsprechend zusätzliche Kosten einplanen. Vor allem bei großen Hotels in Schottenbauweise ist davonauszuweichen, dass bei einer schallschutztechnischen Sanierung, der Aufwand bei den Umbaumaßnahmen und somit auch die Kosten mit der Anzahl der Zimmer entsprechend steigen. Eine überschlägige Betrachtung der Notwendigkeit einer schallschutztechnischen Ertüchtigung ist hilfreich, um bestimmte Kostenfallen im Voraus zu erkennen. Der rechnerische Nachweis nach der DIN 4109-2 wird erst in deutlich späteren Projektphasen durchgeführt, also lässt sich das Kostenrisiko zwar nie ausschließen, jedoch kann es entsprechend minimiert bzw. einkalkuliert werden.

Bei der Umnutzung eines Hotelgebäudes in ein Wohngebäude ist zu beachten, dass sich die Mindestanforderungen an Wände und Decken nach der DIN 4109-1 im Vergleich z.B. zu den zuvor

¹⁵² (DIN 4109-1)

¹⁵³ (Neubauer, 2007, p. 5; 35)

¹⁵⁴ (knauf, o. J.)

¹⁵⁵ (bba, 2016)

¹⁵⁶ (Neubauer, 2007, p. 5; 35)

besprochenen statischen Anforderungen grundlegend erhöhen. Wände zwischen Übernachtungsräumen in einem Hotel erfordern dementsprechend einen R_w -Wert von 47 dB, hingegen müssen Trennwände zwischen Wohnungen einen R_w -Wert von 53 dB vorweisen. Die minimalen L_w -Werte, also die notwendigen Trittschallanforderungen verändern sich hingegen nicht. Trotzdem können die höheren R_w -Werte in der Praxis bedeuten, dass z.B. andere Wanddicken zu verwenden sind.

Eine 115mm Kalksandsteinwand darf nach der E DIN 4109-32 je nach Steinrohdichtklasse und Putzdicke einen R_w -Wert zwischen 45dB und 52,5 dB haben. Eine solche Wanddicke wäre in einem Hotel zur Erfüllung der Mindestanforderungen ausreichend. Wohnungstrennwände hingegen müssen aus Kalksandstein mindestens eine Dicke von 175mm haben, um je nach Steinrohdichtklasse und Putzdicke R_w -Werte von mindestens 53dB zu erreichen.

Tabelle 20: R_w -Werte von Kalksandsteinwänden: Anforderungen an Trennwände zwischen Hotelzimmern und Wohnungen¹⁵⁷

Wanddicke [mm]	Putzdicke* [mm]	Direktschalldämmmaß R_w [dB]			
		Steinrohdichtklasse (RDK)			
		1,4	1,8	2,0	2,2
115	-	45	48,6	50,1	51,4
	10	45,9	49,3	50,7	52
	20	46,7	49,9	51,3	52,5
175	-	50,6	54,2	55,7	57,1
	10	51,2	54,7	56,1	57,4
	20	51,8	55,1	56,5	57,8
■ Als Trennwand zwischen Hotelzimmern nicht geeignet ■ Mögliche Kalksandsteinwände als Trennwände zwischen Hotelzimmern ■ Mögliche Kalksandsteinwände als Trennwände zwischen Hotelzimmern und Wohnungen * Für den Putz wurde eine Rohdichte von 1.000 kg/m³ angesetzt.					

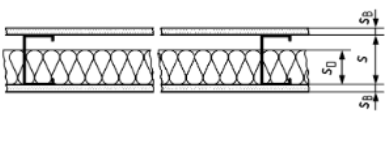
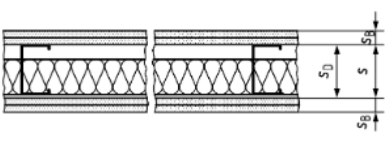
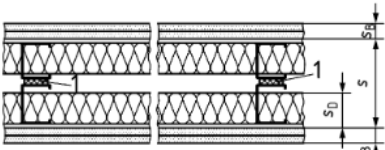
Bei monolithischen Wänden wird der R_w -Wert über das Flächengewicht der Wand berechnet. Bei Trockenbauwänden bzw. Metallständerwänden, die der DIN 18183-1 entsprechen, kann der R_w -Wert natürlich nicht aus dem Flächengewicht ermittelt werden. Dieses liegt darin begründet, dass es grundlegende Unterschiede gibt, wie die Schallübertragung bei Massiv-, Holz-, Leicht-, und Trocken- und Mischbauweisen funktioniert¹⁵⁸. Die verschiedenen Bauteilkataloge der DIN 4109 geben jedoch diverse Beispielaufbauten vor, nach denen entsprechende Abschätzungen der L_w - und R_w -Werte möglich sind. Am Beispiel der Trockenbauwände wird deutlich, dass eine 150mm dicke

¹⁵⁷ (Kalksandstein Original, o. J.)

¹⁵⁸ (Schmidt, 2019)

Trockenbauwand nach der DIN 4109 einen R_w -Wert von insgesamt 52 dB erreichen kann und somit nur als Trennwand zwischen zwei Hotelzimmern geeignet ist. Bei einer Umnutzung der Räume in zwei separate Wohnungen müsste sie jedoch schallschutztechnisch ertüchtigt werden, damit sie die Schallschutzvorgabe von 53dB erfüllt.

Tabelle 21: Bauteilkatalog Schalldämmmaß, R_w -Werte¹⁵⁹

Spalte	1	3	4	5		6	
Zeile	Schnitt, horizontal	Konstruktionsdetails				R_w dB	
		Metall- ständer- profil ^b mm	Mindest- schalen- abstand s mm	Be- kleidung ^c s_B mm	Mindest- dämm- schicht- dicke ^a s_D mm		
1		CW 50	50	GK 12,5	40	41	
2		CW 75	75		60	42	
3		CW 100	100		40	43	
4					60	44	
5					80	45	
6		CW 50	50	GK 12,5 + GK 12,5	40	48	
7		CW 75	75		40	48	
8		CW 100	100		60	51	
9					40	49	
10					60	51	
11					80	52	
12		2 x CW 50	105	GK 12,5 + GK 12,5	2 x 40	60	
13		2 x CW 100	205		80	61	

^a MW: Mineralwolle oder WF: Holzfaser

^b W: C-Wandprofil, Achsabstand ≥ 600 mm

^c GK: Gipsplatte

¹ elastischer Abstandhalter mit $d = 5$ mm

Bei den R_w - und L_w -Werten im Bauteilkatalog der DIN 4109 z.B. bei den Trockenbauwänden, Holzbalkendecken und ähnlichem ist anzumerken, dass es sich um konservative Schätzwerte handelt. Hersteller weisen eventuell für Ihre Fabrikate durchaus etwas bessere R_w - und L_w -Werte nach. Die R_w - und L_w -Werte im Bauteilkatalog sind nämlich an verschiedene Fabrikate bzw. auch Materialqualitäten universell angepasst worden. Doch auch wenn es üblich ist, dass viele Systemlösungen für Trockenbauwände höhere R_w - oder L_w -Werte versprechen, müssen die konservativen Schätzwerte für den Schallschutznachweis verwendet werden, sofern die konkreten Fabrikate nicht dokumentiert, oder die R_w -Werte nicht anderweitig nachgewiesen sind¹⁶⁰.

¹⁵⁹ (Auszug aus Bauteilkatalog DIN 4109)

¹⁶⁰ (Schmidt, 2019)

Die DIN-4109 beschreibt das Vorgehen bei der Erstellung eines Schallschutznachweises genau. Die Bewertung auf Basis der jeweiligen Kennwerte wird dargelegt. Dieses Schema ist vor allem bei Umnutzungen wertvoll. Natürlich ist die Auswahl von Trennwänden oder Trenndeckenkonstruktionen nicht ausschließlich von den Schallschutzgegebenheiten abhängig. Dennoch spielt der Schallschutz vor allem bei Umnutzungen eine bedeutsame Rolle. Dieses Vorgehen ist in dem folgenden Ausschnitt aus der DIN 4109 visualisiert.

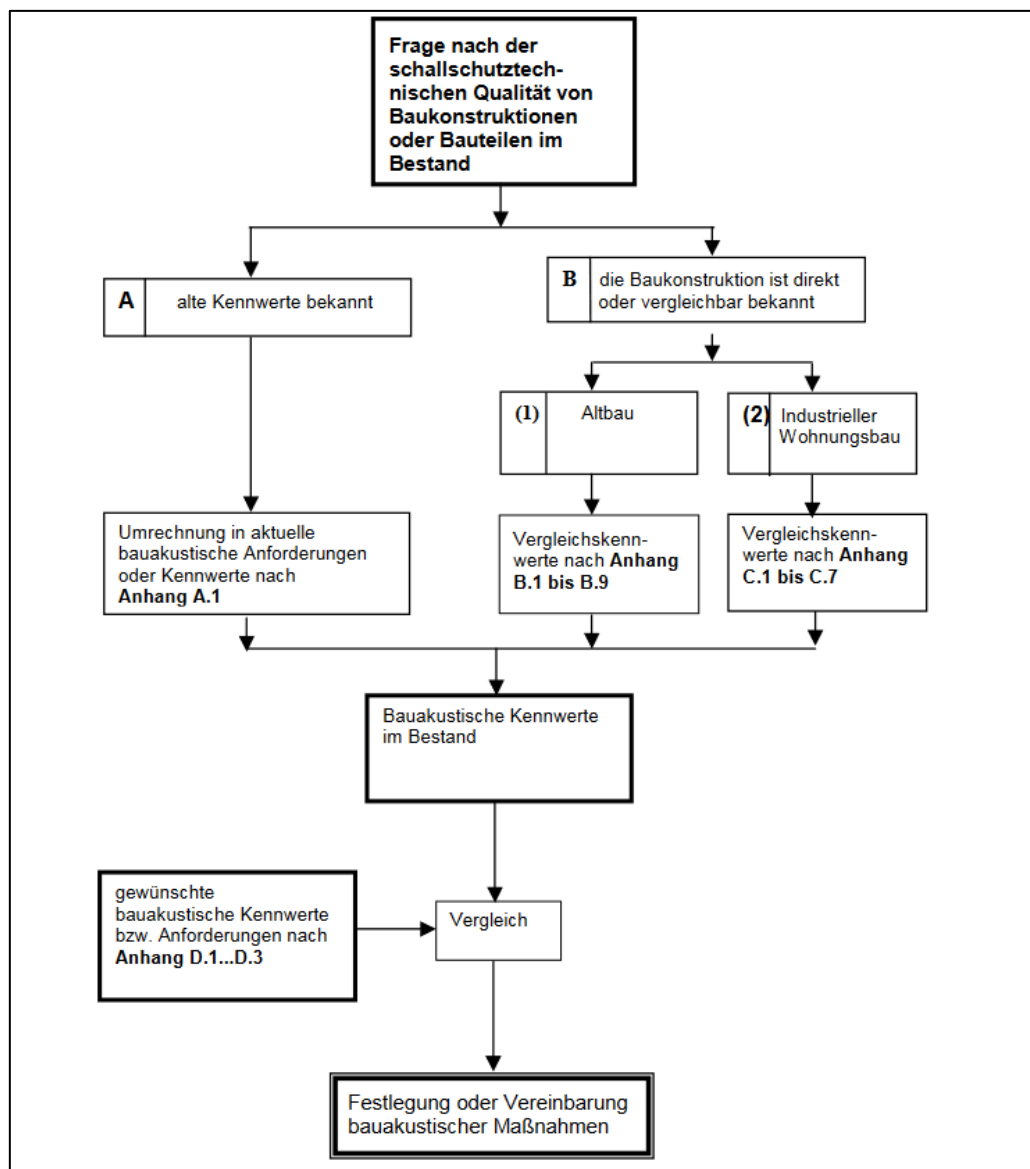


Abbildung 5: Vorgehen zur Festlegung o. Vereinbarung bauakustischer Maßnahmen nach DIN 4109

5.5 Weitere bauordnungsrechtliche und baunebenrechtliche Vorgaben

Bei einer Umnutzung sind neben den vier Beispielen weitere Vorgaben einzuhalten, welche hier nicht erwähnt wurden und den Rahmen der Thesis sprengen würden. Baunebenrechtliche Themen wurden in der Thesis nicht fokussiert betrachtet.

Hierbei ist es wichtig, das GEG zu erwähnen. Auch wenn es zwar auf den ersten Blick als besonders wichtig erscheint, spielt es bei einer Umnutzung meist keine Rolle. Das liegt daran, dass die Vorgaben des GEG nach §46 Teil 3 Anforderungen an bestehende Gebäude nur dann erfüllt werden müssen, wenn der Umbau Änderungen an den Außenbauteilen des bestehenden Gebäudes vorsieht. Solche Änderungen sind bei den meisten Nutzungsänderungen nicht vorgesehen. Um das in Kraft treten des GEG bewerten zu können, muss allerdings die Gesamtheit aller Bautechnischen Faktoren betrachtet werden. So kann es durchaus vorkommen, dass aus brandschutztechnischen Gründen z.B. das Dach erneuert werden muss. Ein neues Dach muss infolgedessen nach den Vorgaben des GEG errichtet werden. Eine solche Änderung hat jedoch keine weiteren Folgen hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben des GEG bei anderen Bauteilen¹⁶¹.

¹⁶¹ (§46 Teil 3 GEG)

6. Bauplanungsrecht am Beispiel von Fallstudien

Zu Beginn der Entwicklung der Thesis bestand das Ziel darin alle Szenarien, bei welchen ein Hotel in eine Wohnimmobilie umgenutzt werden kann, darzustellen und auf Basis dieser v.a. die damit verbundenen baurechtlichen Probleme und weitere Aspekte der Umnutzung zu untersuchen. Erst im Laufe der Zeit hat sich das Ausmaß der möglichen Szenarien herauskristallisiert und es wurde deutlich, dass eine vollständige Betrachtung aller Möglichkeiten die Zeit und die Seitenanzahl der Thesis überziehen würde. Daher wurde sich in der Arbeit auf relevante Inhalte fokussiert.

Die Abschlussarbeit wurde in mehrere Abschnitte unterteilt. Der erste Abschnitt untersucht Themenschwerpunkte, welche sich auf alle Hotels unabhängig von der Lage, Größe und Bauweise beziehen.

Im zweiten Abschnitt werden v.a. die bauplanungsrechtlichen und zum Teil entwurfliche sowie finanzielle Aspekte exemplarisch anhand von drei Fallstudien untersucht. Hierbei war die Wahl der Beispiele besonders bedeutsam, da diese stellvertretend die Bandbreite der möglichen Herausforderungen einer Umnutzung darstellen sollen.

Grundlage für die Auswahl der Fallbeispiele bot eine zuvor durchgeführte Analyse des Berliner Hotelgewerbes. Hierbei wurden unterschiedliche Hotelbauweisen bzw. -typologien auf der Datenbasis des Hotel-Portals „Booking.com“ ermittelt (s. Anhang). Das Ziel der durchgeführten Studie bestand darin, die in Berlin vertretenden Hoteltypologien sowie die Anzahl dieser zu ermitteln. Dadurch sollte eine realitätsnahe Auswahl der Fallbeispiele vorgenommen werden, sodass die in der Realität bestehende Situation widerspiegelt werden kann. Bei der Untersuchung wurden die Hotels zuerst nach spezifischen Merkmalen gegliedert und zeitgleich wurden mögliche Kategorien entwickelt, denen die Hotels zugeordnet werden können. Eigenschaften, welche bei der Untersuchung der Hotelimmobilien berücksichtigt worden sind, waren: Bauweise, Bautypologie, Alter, Zustand, Gebäudehöhe sowie ursprüngliche Nutzung der Immobilie. Bei der Untersuchung wurden außerdem stichprobenartig Bebauungspläne eingesehen, um mögliche Bauplanungsrechtliche Szenarien zu begründen. Hierbei stellte sich heraus, dass die stichprobenartig untersuchten Hotels in allen Gebietstypen vertreten waren, in denen eine beherbergungsbetriebliche Nutzung zulässig ist. Ferner waren Beherbergungsbetriebe präsent, welche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans lagen ¹⁶².

Es ist auffällig, dass in Berlin v.a. vier Hauptkategorien an Hotels vertreten sind:

- moderne Beherbergungsbetriebe, welche die Mehrheit all dieser Betriebe ausmachen,
- historische Mehrfamilienhäuser, öffentliche Bauten sowie Gewerbebauten, welche als Beherbergungsbetriebe genutzt werden,
- Beherbergungsbetriebe in Plattenbauweise,
- historische Hotels sowie
- kleine Pensionen ¹⁶³.

Die prozentuale Verteilung der Hoteltypologien in Berlin ist in der folgenden Tabelle sowie Abbildung dargestellt.

¹⁶² (eigene Analyse, s. Anhang)

¹⁶³ (Ebd.)

Tabelle 22: Studie Hoteltypologien Berlin ¹⁶⁴

Moderne Beherbergungsbetriebe	58%
Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	49%
Moderne Apartmenthaustypologien	4%
Hochhäuser	5%
Historische Hotels	4%
Historische Mehrfamilienhäuser, öffentliche Bauten sowie Gewerbebauten	24%
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	12%
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hostel	2%
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zur Apartmentvermietung	3%
Umgenutzte Öffentliche und Gewerbebauten: (Alte Fabriken, Feuerwache, Postzentrum, Schule, andere Gewerbebauten)	7%
Alte Beherbergungstypologien	1%
Beherbergungsbetriebe in Plattenbauweise	7%
Nicht kernsanierte Plattenbau Pensionen	2%
Modernisierte Apartmenthäuser (Plattenbauweise)	5%
Andere nicht modernen Standards entsprechende Hotelgebäude	2%
Kleine Pensionen	3%
Andere	1%

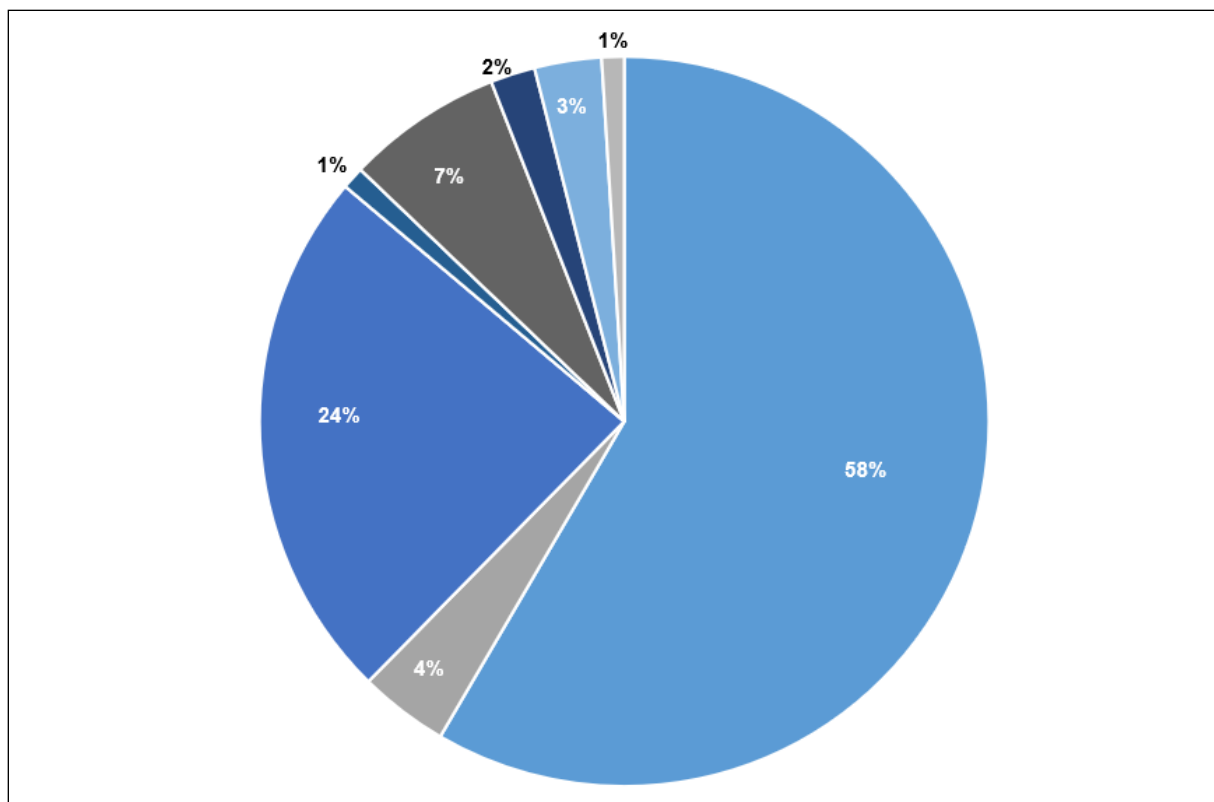


Abbildung 6: Prozentuale Verteilung der Hoteltypologien in Berlin ¹⁶¹

¹⁶⁴ (eigene Analyse, s. Anhang)

Schlussendlich wurden drei Hotels untersucht, welche eine möglichst große Bandbreite der Umnutzungsaspekte abdecken sollten.

Das erste analysierte Hotel ist das Sofitel Hotel. An dessen Beispiel sollte die Umnutzung eines Hochhauses gezeigt werden, welches im Geltungsbereich eines Bebauungsplans steht¹⁶⁵. Anhand des Hotels sollten für typische Hoteltypologien entwurfliche Aspekte analysiert werden, weil in den recherchierten Unterlagen besonders bautechnische Aspekte ausführlich dokumentiert worden sind. Auffallend an dem Sofitel Hotel ist zudem die überdurchschnittliche Größe und dass dieses alle Aspekte des modernen Hotelbaus repräsentiert. Es beherbergt besonders viele, für Hotels typische Räume, was es zu einem idealem Untersuchungsobjekt zum Erörtern entwurflicher Aspekte macht.

Das zweite analysierte Hotel ist die Pamina Pension. Diese sollte stellvertretend für Hotels untersucht werden, welche sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befinden. Zudem ist es aus entwurflicher Sicht ein besonders einfach umzunutzendes Gebäude.

Das dritte Hotel, ist das Tulip Inn Hotel Messe München, das ein Beispiel für Hotels ist, welche aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht einfach umgenutzt werden können. Aufgrund der besonderen Lage im Gewerbegebiet ist das Gebäude ein planungsrechtlicher Sonderfall, welcher allerdings sich besonders gut dafür eignet, eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. Da es wie das Sofitel Hotel in Schottenbauweise errichtet wurde, ist die Untersuchung entwurflicher und bautechnischer Aspekte nicht weiter verfolgt worden¹⁶⁶.

¹⁶⁵ (Bebauungsplan 4-17 VE (Berlin), s. Anhang)

¹⁶⁶ (Bebauungsplan 1164 (München), s. Anhang)

6.1 Fallstudie 1: Umnutzung im Kerngebiet am Beispiel des Sofitel Hotels



Sofitel Hotel^{168 169}

Errichtung	2002 – 2005
Lage	Augsburger Straße 41, 10789 Berlin
Zimmer	311
BGF	45.000m ² (NF 29.098 qm)
Baukosten	67,5 Mio. €
Nutzung	Hotel, Wellness, Einzelhandel, Gastronomie, Büros und Wohnungen

Abbildung 7: Sofitel Hotel in Berlin¹⁶⁷

Das vom Star-Architekten Jan Kleihues errichtete 18-stöckige Hochhaus in der Augsburger Straße wurde für die Grothe Immobilien Projektierungs KG errichtet. Die Planung begann im Jahre 1999. 2002 wurde mit den Bauarbeiten begonnen, welche drei Jahre andauerten¹⁷⁰. Das Gebäude liegt am Kreuzungsbereich zum Kurfürstendamm („Kudamm-Eck“)¹⁷¹, einer geschichtsträchtigen Einkaufsstraße in Berlin, an der Ecke Joachimsthaler Straße und der Augsburger Straße¹⁷². Sowohl die Joachimsthaler Straße wie der Kurfürstendamm sind sehr starkbefahrene Einkaufsstraßen. Das ca. 45.000 m² große Gebäude (BGF) kostete den Investor 67,5 Mio. € und wurde 2005 zunächst als

¹⁶⁷ (Kleihues, o. J.)

¹⁶⁸ (Siepelt, et al., 2005)

¹⁶⁹ (Institut für Architektur, 2013)

¹⁷⁰ (Ebd.)

¹⁷¹ (Bebauungsplanbegründung 4-17 VE (Berlin), p. 2, s. Anhang)

¹⁷² (Bebauungsplan 4-17 VE (Berlin), s. Anhang)

Concorde Hotel eröffnet. Der Betreiber des Berliner-Traditionshotels Sofitel hat im Sommer 2020 Insolvenz angemeldet. Aufgrund des Betreiberwechsels am 01. November 2020 ist das Sofitel Hotel nach der Dorint-Hotelgruppe benannt worden¹⁷³.

Das Sofitel Hotel steht, mit der für die meisten modernen Hotels typischen Schottenbauweise und dem komplexen Raumprogramm, stellvertretend für besonders schwer umzunutzende Hotels. Themen wie Statik, Gebäudetechnik und Brandschutz haben einen sehr großen Einfluss auf die entwurfliche Machbarkeit einer Umnutzung. So ist im Falle einer funktionierenden Umnutzung zu beachten, dass das Ergebnis durch verschiedene interdisziplinäre Einschränkungen geformt wird.

Die Abbildung 8 stellt schematisch den Aufbau des Sofitel-Hotels dar. Auf den ersten 12 Geschossen erstreckt sich das Hotel mit Wellnessbereich, Konferenzräumen und Gastronomie sowie mit großzügigen Einzelhandelsflächen. Über dem 12. Obergeschoss befinden sich v.a. Büroräume und Wohnungen. Es wird ersichtlich, dass zurzeit nur ein kleiner Teil der Gesamtfläche zu Wohnzwecken oder als Büroflächen genutzt wird¹⁷⁴.

Die Untersuchung der Umnutzung des Sofitel Hotels kann stellvertretend für viele v.a. moderne Hotels in Schottenbauweise stehen. Es sticht zudem besonders als ein passendes Beispiel heraus, weil Hochhäuser besondere Anforderungen mit sich bringen. Als ein 5 Sterne Hotel ist es ferner beispielhaft für Anforderungen hinsichtlich des Raumprogramms. Um 5 Sterne zu erhalten, gibt die DEHOGA verschiedene Kriterien vor, welche das Hotelgebäude erfüllen muss. Diese werden im „Kriterienkatalog deutsche Hotelklassifizierung“ aufgeführt. Das Sofitel Hotel erfüllt überwiegend die Vorgaben, wie z.B. die minimale Zimmergröße, eine Mindestzahl an Suiten oder Anforderungen hinsichtlich des Empfangsbereichs und der Lobby. Die DEHOGA-Kriterien geben außerdem vor, dass ein 5-Sterne-Hotel über ein Restaurant verfügen muss¹⁷⁵. Das Gebäude hat, über die Anforderungen hinaus und im Vergleich zu vielen anderen großen Hotels, eine Tiefgarage, acht Konferenzräume, einen Bankettsaal, eine Bar sowie einen Wellnessbereich¹⁷⁶.

Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss befindet sich das Foyer, welches sich über beide Ebenen erstreckt und sich an den Empfangsbereich inklusive Bar, Lounge und Restaurant angliedert. Ferner befinden sich im Erdgeschoss externe Gewerbeflächen, welche über externe Eingänge zugänglich sind. Im ersten Obergeschoss sind außerdem die Konferenzräume, sowie die Ballsäle des Hotels¹⁷⁷.

¹⁷³ (Mayer, 2020)

¹⁷⁴ (Siepelt, et al., 2005)

¹⁷⁵ (DEHOGA Tourismus Baden-Württemberg GmbH, 2021)

¹⁷⁶ (Siepelt, et al., 2005)

¹⁷⁷ (Grundriss s. Anhang)

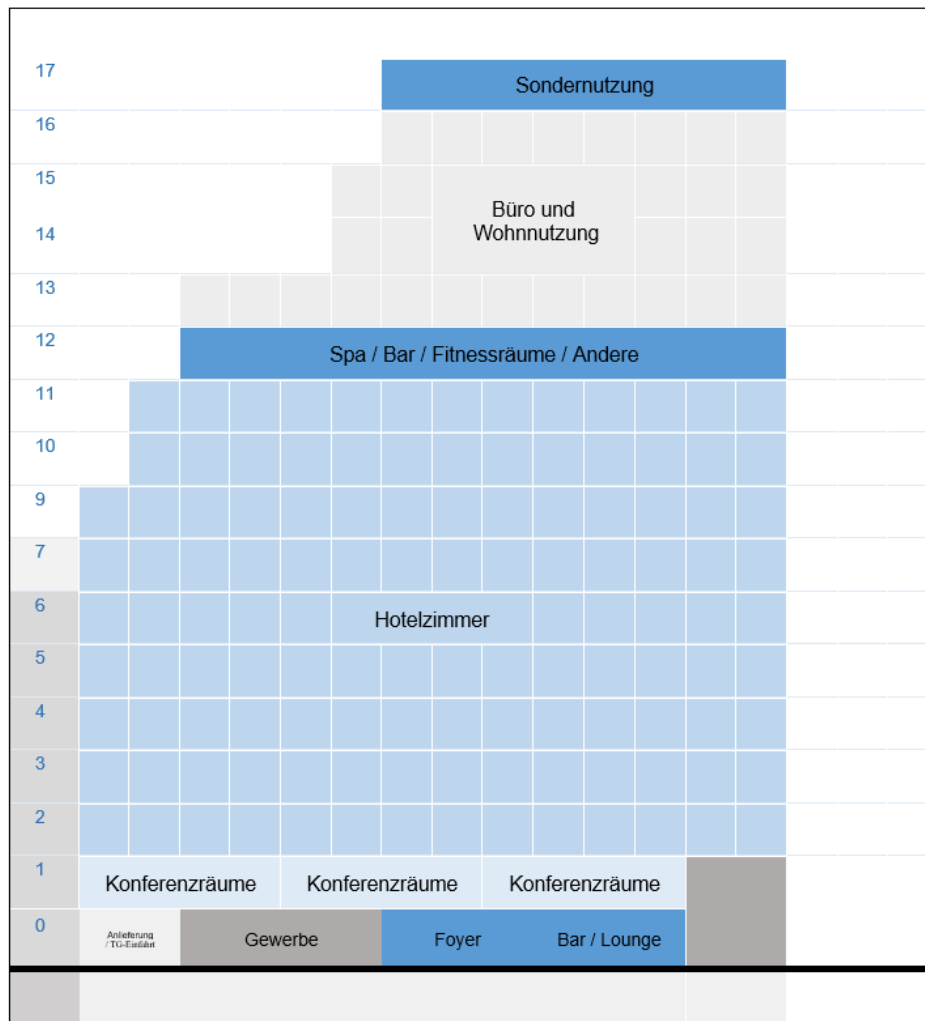


Abbildung 8: Schematischer Aufbau des Sofitel Hotels¹⁷⁸

Der Grundriss des Gebäudes wird vom innenliegenden Kern dominiert, welcher die Erschließung des Gebäudes sicherstellt. Der Kern selbst beherbergt zwei Fahrstühle und ein Treppenhaus. Um diesen herum befinden sich neun weitere Fahrstühle, welche nicht alle das gesamte Gebäude erschließen. Außerdem liegt an der Ostseite des Hotels ein zweites, kleineres Treppenhaus. Die Geschossgrundrisse ähneln sich auf den Geschossen 3-17 grundsätzlich. Jedoch liegt kein typisches Regelgeschoss vor, aufgrund der Gebäudeform, welche nach oben hin abgestuft ist. Dennoch können zwei „Regelgeschoss-Typen“ identifiziert werden. Grundrisse der Stockwerke 3-7 sind dem Regelgeschoss „Typ 1“ zuzuordnen. Der Typ 1 Grundriss ist hierbei der größere der beiden Regelgeschosstypen und beansprucht fast die gesamte Grundfläche des Gebäudes. Hierbei ist im Gegensatz zu Typ 2 eine ringartige Erschließung des Geschosses gegeben. Innerhalb des Rings befinden sich alle Technik- und Hauswirtschaftsräume sowie die Treppenräume und Fahrstühle. Die Hotelzimmer sind um den Erschließungsring angelegt und verfügen über kleine Badezimmer mit einer Dusche. Jedes Geschoss verfügt zudem über drei Suiten, die sich in den Eckbereichen des Gebäudes befinden. Der Typ 2, welcher ab dem 7. Obergeschoss eingesetzt wird, verfügt aufgrund der Abstufungen über eine deutlich geringere

¹⁷⁸ (eigene Darstellung)

Grundfläche und ist V-förmig straßenseitig ausgerichtet. Die Erschließung wird nur über einen V-förmigen Gang gewahrt, um welchen sich die Hotelzimmer Wohnungen oder Büros gliedern¹⁷⁹.

Bei der Umnutzung der Zimmer wäre es denkbar, die Suiten im jetzigen Zustand als kleine Doppelzimmerapartments zu vermieten. Sinnvoll wäre es dabei jeweils zwei Zimmer zu einem Doppelzimmerapartment zusammenzulegen. Da jede zweite Trennwand nicht tragend ist, und möglicherweise den schallschutztechnischen Anforderungen nicht standhalten würde, wäre das Zusammenlegen der Zimmer und die Ergänzung einer Tür mit wenig Aufwand verbunden¹⁸⁰.

Das Gebäude wurde in Stahlbetonbauweise gefertigt. Es handelt sich dabei um eine Kombination aus Skelett- und Schottenbauweise. Der Wechsel zur Schotten-Tragstruktur findet stückweise in den Geschossen 1-3 statt. Dabei haben die Schotten einen Achsabstand von 9m, eine Dicke von 20cm und sind stark bewehrt. Um die sich im ersten Obergeschoss befindlichen Tagungs- und v.a. auch den 20m auf 35m großen Veranstaltungsraum zu ermöglichen, wird die Last über die sich über dem zweiten Obergeschoss befindliche wandartige Träger abgeleitet. Der Träger oberhalb des Veranstaltungssaals ist für die Statik des Hotels unverzichtbar und wird mit Zugkräften von etwa 3500 t/m² belastet. Die wandartigen Träger verhindern die Umgestaltung vieler Wände vollständig und zwingen den Architekten, bei der Umnutzung innerhalb des vorgegebenen Stützen- oder Schottenrasters zu planen und schränken somit die architektonische Freiheit des Planers stark ein¹⁸¹.

Im Gegensatz dazu wäre die Umgestaltung oder das Entfernen von Badezimmern relativ einfach. Alle Badezimmer wurden als fertigausgestattete Module (3mx3m) eingebaut. Die notwendigen Entlüftungskanäle und Wasserleitungen finden im 40cm Freiraum zwischen der Rohbaudecke und dem Badezimmermodul Platz. Die vertikalen Schächte befinden sich somit zwischen dem Hotelzimmer und dem Erschließungsgang. Die sie beherbergende Wand wurde demnach aus Trockenbauplatten gefertigt, welche jedoch die Feuerwiderstandsklasse F90 erfüllen¹⁸².



Abbildung 9: Badezimmermodul¹⁸³

¹⁷⁹ (Grundriss s. Anhang)

¹⁸⁰ (Siepelt, et al., 2005)

¹⁸¹ (Ebd.)

¹⁸² (Ebd.)

¹⁸³ (Ebd.)

Wenn die Badezimmer entfernt werden, würden die roh belassene Filigrandecke oberhalb der Badezimmermodule freilegen. Dies hätte zur Folge, dass die Zimmerwände und Decken auf Trockenbau-, Putz- und Malerarbeiten angewiesen wären. Das Entfernen solcher Badezimmer-Module würde aber kein statisches Problem darstellen. Generell wäre also das Verbinden zweier Hotelzimmer zu einem Apartment kein Problem, da stets zwei Hotelzimmer innerhalb einer einzelnen Schotte liegen und von einer nichttragenden Wand getrennt sind. Der großzügige Bodenaufbau von ca. 10cm vereinfacht den Bauablauf zusätzlich und gibt dem Planer besondere Freiheiten. Für die Umnutzung der Hotelzimmer und der Suiten stehen dem Architekten generell viele Möglichkeiten offen, sodass die Umnutzung bautechnisch eher unkompliziert ist und ohne Eingriffe in das Tragsystem des Gebäudes möglich wäre¹⁸⁴.

Herausfordernd ist der Umgang mit den Sonderflächen, wie z.B. der Lobby, den Hauswirtschaftsräumen, den industriellen Küchen und den Veranstaltungsräumen. Solche Räume finden in einem Wohngebäude grundsätzlich keine Anwendung. Problematisch ist, dass diese zum Teil keine Fenster besitzen und aufgrund der komplexen Statik des Gebäudes, die eigentliche Gebäudestruktur nicht einfach geändert werden kann. Änderungen an der Statik wären zum Teil nicht möglich und besonders teuer. Solche Änderungen sind daher im Fall des Sofitel Hotels nicht ratsam. Möglich wäre es hierbei die bereits im Erd- und erstem Obergeschoss vorhandenen Gewerbeflächen zu erweitern. Aufgrund der prominenten Lage auf einer Einkaufsstraße, ist es sinnvoll das Gebäude nicht vollständig in ein Wohngebäude umzunutzen und andere Nutzungsarten wie Büro und Gewerbeflächen einzubeziehen. Die Wohnnutzung im oberen Bereich ist definitiv ein Mittel mit dem angespannten Wohnungsmarkt in Berlin umzugehen. Der bereits in Berlin geplante und mit u.a. Mikroapartments ausgestattete Wohnturm am Alexanderplatz, unterstreicht die soeben genannte These¹⁸⁵. Denkbar wären außerdem Kompromisslösungen, wie z.B. die Umnutzung des Hotels in ein Boardinghouse. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine Umnutzung des Hauses in einen Wohnturm, eine valide Alternative wäre, die Immobilie anders zu betreiben.

6.1.1 Bauplanungsrechtliche Grundlagen

Um die endgültige Nutzung des Gebäudes festzulegen, muss diese nicht nur architektonisch umsetzbar sein, sondern auch den rechtlichen Vorgaben entsprechen. Beim Umnutzungsbeispiel des Sofitel Hotels muss das mögliche Verhältnis zwischen Wohn-, Gewerbe- und Büronutzung überprüft werden. Das Gebäude sorgt wahrscheinlich im Stadtzentrum für zusätzlichen Wohnraum und fördert die Durchmischung. Dies kann, muss aber nicht unbedingt vom Gesetzgeber in dem Maße gewollt sein. Sofern jedoch die architektonische Idee, das Hotelgebäude zu Wohnzwecken umzugestalten, feststeht, muss der rechtliche Rahmen der Umnutzung geklärt werden. Die Gestaltungsfreiheit der Bauherren ist nicht unbegrenzt. Die Voraussetzungen für die Umnutzung sind sehr unterschiedlich und der Vorgang der Umnutzung immer einzigartig und mit speziellen Hürden verbunden. Dabei gliedert sich das Baurecht in das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht beantwortet v.a. Fragen bzgl. der Nutzung von Grundstücken. Hingegen befasst sich das Bauordnungsrecht eher mit den bautechnischen Fragen¹⁸⁶.

¹⁸⁴ (Ebd.)

¹⁸⁵ (Berlin.de, 2021)

¹⁸⁶ (bauen.de, o. J.)

Die Grundlagen des Planungsrechts sind im Baugesetzbuch (BauGB) verankert. Außerdem spielt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Planungsrecht eine essenzielle Rolle. Beide Gesetzestexte befassen sich überwiegend mit den Fragen bzgl. der Bodennutzung, also mit der Raumplanung. „Die BauNVO ergänzt und konkretisiert [dabei] das BauGB.“¹⁸⁷ Gemeinden haben die Möglichkeit Raumplanungsziele selbst festzulegen, soweit diese mit der herrschenden Gesetzeslage vereinbar sind. Hierzu gehören u.a. das Raumordnungsgesetz, das Fachplanungsrecht und andere Landesplanungsgesetze¹⁸⁸. Zur Festsetzung der Raumplanungsziele dient ihnen die Bauleitplanung. Nach §1 Abs. 1 BauGB ist die „Aufgabe der Bauleitplanung [...] die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe [...] vorzubereiten und zu leiten.“ Die Gemeinden entwickeln demnach Bauleitpläne, also Bebauungs- und Flächennutzungspläne, mit denen sie die Zulässigkeit, das Maß sowie die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche in verschiedenen Gebieten festlegen (vgl. §§ 1 bis 21a BauNVO). Die BauNVO dient den Gemeinden als Baukasten, welcher die Umsetzung der Bauleitplanung formal regelt, die jedoch im Gegensatz zum BauGB keine baurechtlichen Vorgaben beinhaltet¹⁸⁹. Das deutsche Baurecht dient zur präventiven Kontrolle der Bauvorhaben. Planungsrechtlich dienen dazu vor allem die §§ 29-38 des BauGB. Sie helfen zu erörtern ab wann ein Vorhaben der präventiven Kontrolle unterliegt, wann Ausnahmen getroffen werden können und regeln Umstände, unter welchen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist¹⁹⁰.

Planungsrechtlich ist die Lage des Hotels besonders ausschlaggebend für den Projekterfolg. Diese ist eine der wichtigsten Faktoren, welche die Umsetzbarkeit einer Umnutzung diktieren. Wie bereits erwähnt, wurde das Sofitel Hotel als Fallbeispiel ausgewählt, weil es u.a. stellvertretend für viele, sich im Kerngebiet befindende, Hotels steht. So liegen am Kurfürstendamm im Kerngebiet, neben dem Sofitel Hotel, zwei weitere Hotels. Zum einen das Heckers Hotel, bereits aufgrund der Corona-Pandemie insolvent gegangen ist¹⁹¹. Zum anderen das Hotel Bogota Rissmann, welches bereits im Jahr 2013 insolvent gegangen ist¹⁹². Beide befinden sich im selben Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-B.

6.1.2 Umnutzung von Gebäuden im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie mindestens die im Bebauungsplan festgelegten Anforderungen im Hinblick auf das Maß, die Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche einhalten, sowie alle sonstigen baurechtlichen Vorschriften erfüllen¹⁹³. Bei Vorhaben im Geltungsbereich von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind diese zulässig, soweit sie den Bebauungsplänen nicht widersprechen und die Erschließung derselbigen gesichert ist¹⁹⁴. Bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, welche nicht die im §30 BauGB, Abs. 1 genannten Voraussetzungen erfüllen, wird die Zulässigkeit des Vorhabens auf Basis des §34 oder §35 BauGB geprüft¹⁹⁵. Es ist planungsrechtlich zumeist unproblematisch ein sich in einem

¹⁸⁷ (Bönker, 2018, p. 33)

¹⁸⁸ (Wirth & Schneeweiß, 2019, pp. 3-5)

¹⁸⁹ (juracademy, o. J.)

¹⁹⁰ (Ehlers, 2016, pp. RN: 52, 102)

¹⁹¹ (Huber, 2021)

¹⁹² (Berlin.de, 2013)

¹⁹³ (§30 Abs. 1 BauGB)

¹⁹⁴ (§30 Abs. 2 BauGB)

¹⁹⁵ (§30 Abs. 3 BauGB)

allgemeinen Wohngebiet befindliches Hotel zu einem Wohngebäude umzunutzen. Natürlich nur sofern das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Festlegungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten werden. Bei einer Überschreitung vom Maß der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche können Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden. Dies ist jedoch nicht im Regelfall zu erwarten¹⁹⁶. Sofern das Hotel im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, regelt dieser die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise in dem Gebiet. In den Bebauungsplänen weisen Gemeinden verschiedene Flächen den Nutzungsarten zu. Hierbei werden die Flächen den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genauer beschriebenen Gebietstypen zugeteilt, welche der Unterbringung bestimmter Nutzungsarten dienen. Will die Gemeinde bestimmte Nutzungsarten, die Normalerweise in dem Gebietstyp zulässig sind, aus bestimmten Gründen ausschließen oder zusätzliche Nutzungsarten zulassen, werden diese Angaben in der Planbeschriftung oder in dem schriftlichen Teil des Bebauungsplans ergänzt. Möchte der Bauherr die Nutzungsart ändern, muss diese mit der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart vereinbar sein¹⁹⁷. In der BauNVO sind genaue Eigenschaften der Gebietstypen aufgeführt¹⁹⁸.

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass man Hotels nicht nur in Gebietstypen findet, in denen sie laut BauNVO als regulär zulässig gelten. Das liegt an vielen Gründen. Es kann sein, dass es sich um ältere Hotels handelt, welche unter Bestandsschutz stehen und sich die ursprüngliche Gebietstypologie geändert hat, oder das Gebiet innerhalb der Grenzen eines Bebauungsplans, oder Flächennutzungsplans gelegen hat, in dem die Hotelnutzung regulär zulässig war. Auch kann es vorkommen, dass Hotels als Ausnahmen zugelassen wurden. Demnach lässt sich nicht konkret sagen, in welchen Gebietstypen Hotels vorkommen können. Wichtiger ist jedoch zu klären, in welchen Gebietstypen diese Hotels in Wohngebäude umgenutzt werden können. Es gibt viele Gebietstypen, welche die Nutzungsart „Wohnen“ unter bestimmten Umständen zulassen, jedoch gibt es nur vier Typen, welche das Wohnen als ausschließliche oder vorwiegende Nutzungsart vorsehen. Diese sind die allgemeinen Wohngebiete (WA), reine Wohngebiete (WR) besondere Wohngebiete (WB) und das Kleinsiedlungsgebiet (WS). Hier ist das Wohnen allgemein zulässig, soweit das Maß der baulichen Nutzung und Bauweise eingehalten werden¹⁹⁹. Ferner ist das Wohnen in Baugebieten mit einer Mischnutzung zulässig. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Wohnen in diesen Gebieten keine besondere Stellung hat. So ist die Zulässigkeit des Wohnens davon abhängig, dass diese Nutzungsart mit den anderen Nutzungsarten nicht kollidiert. Zu Gebieten mit einer Mischnutzung gehören: das Mischgebiet (MI), das Kerngebiet (MK), das urbane Mischgebiet (MU), das Dorfgebiet (MD) und das neue dörfliche Wohngebiet (MDW). Das dörfliche Wohngebiet ist erst in diesem Jahr mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 23. Juni 2021 in die BauNVO aufgenommen worden^{200 201 202}.

Dorfgebiet

Gerade am Beispiel des Dorfgebiets sieht man, dass in Mischgebieten, durch die vielen verschiedenen Nutzungsarten, ein hohes Konfliktpotenzial entsteht. Auf der einen Seite stehen einige schützenswerte

¹⁹⁶ (Deutsches Architektenblatt, 2020)

¹⁹⁷ (JuraForum Lexikon, 2021)

¹⁹⁸ (Hanne, 2021, pp. 149-154)

¹⁹⁹ (Kremer, 1999, pp. 68-73)

²⁰⁰ (Juch, 2021)

²⁰¹ (Bundesrat, 2020)

²⁰² (Hanne, 2021, pp. 162-163)

Nutzungsarten, wie das Wohnen oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes²⁰³, welche eher anfällig im Hinblick auf den Immissionsschutz sind^{204 205}. Auf der anderen Seite hingegen gibt es die störenden nachbarschaftlichen Handwerksbetriebe oder geruchsintensive Betriebe, wie die Viehzucht, welche Nachbarn belästigen. Daher spielt bereits bei der Bauleitplanung der Immissionsschutz eine zentrale Rolle. Die dafür notwendige Gesetzesgrundlage stellt dabei das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Die Bauleitplanung dient bereits der Vermeidung von Konflikten. Trotzdem kommt es in verschiedenen Gebieten häufig zu ungeklärten Sachverhalten, welche erst durch eine Nichterteilung einer Baugenehmigung oder gerichtlich gelöst werden müssen^{206 207}. Grundlegende erhebliche Belästigungen, welche für die Nachbarschaft nachteilig sind, werden daher oftmals bereits in den Regelungen der BauNVO und im BauGB berücksichtigt. So gibt es Nutzungsarten, welche besondere Konfliktpotenziale hervorrufen und daher nur unter besonderen Voraussetzungen in bspw. Dorfgebieten zulässig sind. Dazu gehört z.B. die Tierintensivhaltung, welche zulässig ist, wenn von ihr keine Unzumutbare Störung der anderen Nutzungsarten ausgeht. Daher wird diese Nutzungsart mittlerweile weitgehend in den Außenbereich verdrängt^{208 209}.

Mischgebiet

In den Mischgebieten ist das Wohnen meist nur unter bestimmten Einschränkungen zulässig. Das Ziel des Gesetzgebers ist es, die Mischung zwischen Gewerbe und Wohnen ausgewogen zu gestalten und es soll sich nicht mit der Zeit, ein unausgewogenes Verhältnis entwickeln. So ist es essenziell, dass die Gewerbenutzung die Bewohner nicht übermäßig stört. Generell finden hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes Platz²¹⁰. So besteht die Vorgabe, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe gewahrt werden soll. Welches Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe in einem Mischgebiet herrschen kann, bevor ein solches Mischgebiet „kippt“, ist jedoch in der Praxis nicht eindeutig und von vielen Faktoren abhängig. Die Toleranz der Bauaufsichtsbehörde und das Wohlwollen der Nachbarschaft spielen jedoch hier auch eine Rolle. So wurde bei einem Urteil des Verwaltungsgerichts Karlsruhe im Jahre 2019 das Kippen eines Mischgebiets erst festgestellt als ein Verhältnis zwischen Wohn- zu Gewebegrundstücken von sieben zu eins erreicht wurde. Diese hohe Diskrepanz zum eigentlich gewollten eins zu eins wurde in der Praxis erst dann festgestellt, nachdem ein Nachbar einen Widerspruch gegen eine erteilte Baugenehmigung erhoben hat²¹¹. In der Praxis könnte ein „Kippen“ des Mischgebiets schon bei einem Verhältnis von 1 zu 3 festgestellt werden, jedoch gibt es keine allgemeingültig festgelegte Schwelle. Die Feststellung dessen bleibt den Gerichten vorbehalten.

Urbane Gebiet

Das urbane Gebiet ist eine recht neue Gebietsform, welches erst im Jahr 2017 in die BauNVO aufgenommen wurde. Das Gebiet soll eine realistische urbane städtebauliche Gebietsstruktur

²⁰³ (§5 Abs. 2 BauNVO)

²⁰⁴ (Hanne, 2021, pp. 156-160)

²⁰⁵ (Reidt, 2016, pp. 468-479)

²⁰⁶ (Ulke, 2002)

²⁰⁷ (Urteil vom 28.04.2015 - AN 11 K 14.01907 VG Ansbach)

²⁰⁸ (Hanne, 2021, p. 162 f.)

²⁰⁹ (§35 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

²¹⁰ (Hanne, 2021, p. 162 f.)

²¹¹ (Melchinger, 2019)

ermöglichen²¹². So wurde bei der Entwicklung des urbanen Gebietes das Ziel verfolgt, eine „Stadt der kurzen Wege“²¹³ zu ermöglichen. Daher sollte die gleichgewichtige Nutzmischung im Vordergrund stehen. Das urbane Gebiet dient laut §6a BauNVO „der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“ In urbanen Gebieten ist eine Bandbreite an Nutzungen möglich. So ist das urbane Gebiet deutlich flexibler als z.B. das Kerngebiet, mit welchem es viele Ähnlichkeiten hat. Im urbanen Gebiet darf die Schwelle von 50% Wohnen überschritten werden. Wohngebäude sind nämlich nach §6a Abs.2 BauNVO allgemein zulässig^{214 215}
216 217.

Kerngebiet

Eine weniger Richtung Wohnen, sondern mehr eine verwaltungs-, gewerbe- und kulturorientierte Form des Mischgebietes, ist das Kerngebiet. Dieses findet in Berlin z.B. an vielen prominenten Kaufstraßen im Innenstadtbereich Anwendung. Der Gebietstypus dient der wirklichen Unterbringung von wirtschaftlichen Einrichtungen, Handelsbetrieben aber auch der Unterbringung von Kultureinrichtungen Schank- und Speisewirtschaften oder der Verwaltung. Auch hier ist das Wohnen zulässig, jedoch ist dies sehr beschränkt²¹⁸. Zu einem sieht der §7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO: „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ vor. Diese Ausnahme ist jedoch bei der Umnutzung eines Hotels in ein Wohngebäude nicht nützlich. Nach §7 Abs.2 Nr. 7 der BauNVO sind aber auch Wohnungen zulässig, sofern der Bebauungsplan diese vorgesehen hat. Das Kerngebiet sieht ferner Ausnahmen vor (§7 Abs.3 Nr. 2 BauNVO), welche der Bauaufsichtsbehörde ermöglichen beim Erteilen der Baugenehmigung weitere Wohnungen zuzulassen²¹⁹.

6.1.3 Bauplanungsrechtliche Bewertung der Umnutzung des Sofitel Hotels

Im Folgenden werden die soeben erläuterten Inhalte auf die Umnutzung des Sofitel Hotels übertragen. Das Hotelgebäude wurde auf den Flurstücken 3233/22, 1949/23, 1950/23 sowie 28/9 der Gemarkung 110007, Flur 7 errichtet (Gesamtfläche ca. 0,45ha). Diese liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-17 VE. Dabei handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, welcher sehr exakt nicht nur die Bauform des Gebäudes definiert, sondern auch die Nutzung stockwerkgenau festlegt. Dem Bebauungsplan kann man ferner entnehmen, dass sich das Grundstück in einem Kerngebiet befindet (s. Anhang).

Mit dem Bebauungsplan wird kerngebietstypisch eine Mischung zwischen Büro, Dienstleistung, Einzelhandel, Hotel und Wohnen angestrebt. Hierbei werden störende Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen, Video- oder ähnlicher Vorführungen) über die textlichen Festsetzungen (Punkt 1.1) ausgeschlossen.

²¹² (Neumann, 2017)

²¹³ (Häcker & Frieder, 2017)

²¹⁴ (Juse, 2019)

²¹⁵ (Häcker & Frieder, 2017)

²¹⁶ (Göger, 2017)

²¹⁷ (§6a BauNVO)

²¹⁸ (Hanne, 2021, p. 165 f.)

²¹⁹ (Ebd.)

Der Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen regelt die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Kerngebiet. Da sich das Gebäude in einem Kerngebiet befindet, ist die Unterbringung der Wohnnutzung nach §7 Abs.2 Nr. 7 BauGB nur zulässig, wenn dies im Bebauungsplan vorgesehen wurde. Kerngebiete dienen dennoch v.a. der Unterbringung von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft sowie der Verwaltung und Kultur. Der Bebauungsplan ermöglicht hierbei eine Wohnnutzung ab dem 12. OG und argumentiert dies mit dem Ziel die Durchmischung des Quartiers zu fördern. Die im Bebauungsplan verwendete Formulierung: „Im Kerngebiet sind Wohnungen ab dem zwölften Vollgeschoss allgemein zulässig.“²²⁰ ist allgemein üblich.

Eine solche Festsetzung ist im Kerngebiet nur dann zulässig, wenn die vorgesehene Fläche für die Wohnnutzung, die Fläche der gewerblichen Flächen nicht übersteigt. Dies liegt daran, dass nach §7 Abs. 1 der BauNVO: „Kerngebiete [...] vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur [dienen].“ Wohnungen bleiben also hier nur eine Ausnahme nach §7 Abs. 3 BauNVO²²¹.

So kann trotz der wohlwollenden Einstellung, welche im Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geäußert wird, eine Durchmischung zu fördern, nicht das gesamte Hotel zu Wohnzwecken genutzt werden. Die vorgegebenen mindestens 13.000 m² für Nutzungen, welche nicht nach §7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO geregelt sind,²²² meinen zwar damit die Wohnnutzung sowie andere Nutzungsarten.²²³ Es ist jedoch ausgeschlossen, dass die Wohnnutzung einen größeren Teil ausmacht als die im Gebäude ausgewiesenen gewerblichen Nutzungsarten. Werden alle Vorgaben des Bebauungsplans befolgt, ist die Nutzungsänderung des gesamten Hotels ausgeschlossen. Ausnahmsweise könnte die Wohnnutzung jedoch erweitert werden. Der Bebauungsplan argumentiert die Zulässigkeit des Wohnens ab dem 12. OG damit, dass in den tieferen Geschossen gesunde Wohnverhältnisse nicht realisierbar wären. Könnte der Planer die Einhaltung dieser garantieren, indem er Lärmschutzmaßnahmen und die ausreichende Belüftung sowie Besonnung garantiert, wäre eine Ausweitung der Wohnnutzung nicht ausgeschlossen. Der Schallschutz kann in diesem Fall vor allem mittels Schallschutzfenstern erreicht werden. Da es sich im Falle des Sofitel Hotels um ein Hochhaus handelt, kann davon ausgegangen werden, dass dieses über eine ausreichende Belüftungsanlage verfügt. Ist dies der Fall, könnte man mittels Festverglasung sehr hohe Lärmschutzstandards garantieren^{224 225}.²²⁶ Weitere Informationen hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen sind im Fallbeispiel 3 zu finden.

²²⁰ (Bebauungsplanbegründung 4-17 VE (Berlin), p. 5, s. Anhang)

²²¹ (Urteil 7a D 52/03.NE, 2004, OVG Nordrhein-Westfalen)

²²² (Bebauungsplan 4-17 VE (Berlin), s. Anhang)

²²³ (Ebd.)

²²⁴ (Wittzack, 2021)

²²⁵ (Deutsch, 2014, pp. 8-10)

²²⁶ (Köhler & Klett, 2012)

Ausschnitt aus der Begründung zum Bebauungsplan 4-17 VE:

1.2 Im Kerngebiet sind Wohnungen ab dem zwölften Vollgeschoss allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V. mit

§7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Begründung: Für die Bereiche im Kerngebiet, wo gesunde Wohnverhältnisse realisierbar sind (ausreichende Belüftung und Besonnung, Berücksichtigung der Lärmsituation), sind Wohnungen generell zulässig. Dies betrifft insbesondere den Bereich der geplanten weiteren Aufstockung des Gebäudes (ab dem zwölften Vollgeschoss bzw. ab ca. 75,5 m über NHN). Die Unterbringung von Wohnnutzungen führt zu einer Belebung der Innenstadt, insbesondere auch an Wochenenden und nach Ladenschluss. Gemäß §8 (3) BauOBln sind bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen private Kinderspielflächen vorzusehen.

Da ein Kerngebiet die Überschreitung des Wohnanteils von 50% ausschließt, müsste ein großer Teil der Hotelnutzung bestehen bleiben. Hier spricht nichts gegen eine wohnähnliche Nutzung, bspw. in Form eines Boardinghousees. Die zentrale Lage des Gebäudes wäre v.a. für mobil Arbeitende, welche am Kurfürstendamm arbeiten besonders ansprechend. Würde das Hotel in ein Boardinghouse umgenutzt werden, wäre unter Umständen dennoch eine Baugenehmigung notwendig. Hierbei kommt es jedoch darauf an, welche Nutzung genau bei in der Baugenehmigung vorgesehen wurde. Doch auch wenn die genehmigte Nutzung, die Betreibung als ein Boardinghouse nicht ausschließt, könnte eine erneut gestellte Baugenehmigung notwendig werden. Dies liegt daran, dass die Nutzung des Gebäudes in Form eines Boardinghousees unter bestimmten Umständen als eine Nutzungsintensivierung verstanden werden könnte. Da sich die Nutzung jedoch nicht gravierend ändert, sollte die neue Nutzung eine Genehmigung erhalten²²⁷. Hierbei ist anzunehmen, dass ein Boardinghouse als Beherbergungsbetrieb gilt, sofern die Aufenthaltsdauer der Gäste sich im Zeitraum bis maximal 6 Monate bewegt. Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Ausstattung des Boardinghousees zwar nicht unerheblich, wenn es darum geht das Boardinghouse der Gewerblichen- oder Wohnnutzung zuzuordnen. Es ist aber davon auszugehen, dass kleine Doppelapartments mit Küche nicht im Widerspruch zur gewerblichen Nutzung stehen.²²⁸

Exkurs Nutzungsintensivierung:

Es bedarf keiner gravierenden Änderungen hinsichtlich der Nutzung, um in der Praxis den Tatbestand einer Nutzungsänderung darzustellen. Auch Änderungen hinsichtlich des Nutzerverhaltens oder Änderungen hinsichtlich der Nutzungsintensität können eine Nutzungsänderung darstellen²²⁹. Eine Nutzungsintensivierung liegt bereits vor, wenn die Nutzungsart per se von der erteilten Baugenehmigung abgedeckt wird, aber es zu tatsächlicher Änderung der Verhältnisse hinsichtlich der Nutzungsintensität kommt. Das ist auch der Fall, wenn der Bauherr kein Verschulden an der Änderung hat.²³⁰ Rechtlich liegt eine Nutzungsänderung jedoch erst dann vor, wenn es zu einer Änderung eines Merkmals kommt, welches für die Nutzungsintensität bedeutend oder charakteristisch ist.²³¹ Dies liegt daran, dass die Nutzungsintensivierung die Merkmale eines Vorhabens nach §29BauGB vorweisen muss, damit die Nutzungsänderung dem Nutzer zugeordnet werden kann²³².

²²⁷ (Hermanns & Hönig, o. J.)

²²⁸ (BelForm, o. J.)

²²⁹ (Dücker, o. J.)

²³⁰ (Stuttman, 2020, p. 10)

²³¹ (Dücker, o. J.)

²³² (Urteil Bundesverwaltungsgericht, vom 29. Oktober 1998 - 4 C 9.97)

6.2 Fallstudie 2: Umnutzung ohne Bebauungsplan

Kleine und mittelgroße Pensionen in Berlin sind häufig²³³. Zurzeit ist noch nicht klar, wie sehr diese unter der Corona-Pandemie gelitten haben. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass auch diese an Umsatz eingebüßt haben. Vor allem Kleinvermieter, welche vor der Pandemie verschiedene Investitionen getätigt haben sind gefährdet.²³⁴



Abbildung 10: Außenansicht Pension Pamina²³⁵

Die familiengeführte Pension Pamina, gelegen in Steglitz/Lichterfelde, bietet ihren Gästen 10 Zimmer bzw. 20 Betten im unteren Preissegment. Alle Zimmer verfügen über eigene Badezimmer mit Dusche. Die Pension hat insgesamt zwei Einzelzimmer, sechs Doppelzimmer, ein Dreibettzimmer und ein Familienzimmer. Vier dieser Zimmer sind gehbehindertengerecht, aber nicht barrierefrei. Es wird daher angenommen, dass die Zimmer der Kategorie A der DEHOGA Kriterien zur Barrierefreiheit zugeordnet werden können. Eine offizielle Zuordnung seitens der Pensionsinhaber wurde nicht beantragt. In der Pension wird ausschließlich Frühstück angeboten. Die Gäste haben zusätzlich die Möglichkeit in der voll ausgestatteten Gemeinschaftsküche zu kochen. Die Pension verfügt nur über ein vergleichsweise kleines Grundstück, daher sind nur zwei auf dem Grundstück liegende Parkplätze vorhanden^{236 237}.

²³³ (Funke, 2021)

²³⁴ (Scheule & Kempter, 2021)

²³⁵ (Pension Pamina, o. J.)

²³⁶ (Pension Pamina, o. J.)

²³⁷ (Pension Pamina, o. J.)

Die Pension besteht in dieser Form bereits seit über 35 Jahren ²³⁸. Der Klinkerbau befindet sich insgesamt im guten Zustand. Der Ausstattung, wie z.B. den Badezimmern, sieht man das Alter an. Die geschätzte BGF des Hauses beträgt ca. 270 m² und die Grundstücksfläche beläuft sich auf ca. 430 m².²³⁹ Aufgrund der kleinen Größe kann das Gebäude besonders gut in ein Einfamilienhaus umgenutzt werden. Um das Gebäude als ein Einfamilienhaus zu nutzen, bedarf es keiner oder nur weniger Umbauten. Die Pension verfügt im Gegensatz zum Sofitel Hotel über keine hoteltypischen Räume. Bei einer Nutzungsänderung in ein Wohngebäude würde es sich dennoch um ein Vorhaben im Sinne §29 BauGB handeln. Daher muss ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden und die Gesamtheit aller o.g. bauordnungsrechtlicher Faktoren geprüft werden. Hierbei könnte die Einhaltung v.a. der Brandschutzanforderungen durchaus ein Problem darstellen. Somit ist fokussiert die brandschutztechnische Beschaffenheit der tragenden Bauteile, der Decken und Dächer zu prüfen. Es ist gut möglich, dass diese Bauteile ertüchtigt werden müssen. Ferner ist zu prüfen, ob die Anforderungen an die Standsicherheit und den Schallschutz erfüllt sind. Da sich das Haus allerdings in einem renovierten, guten Zustand befindet und über moderne Plastikfenster verfügt, ist sehr wahrscheinlich von einem positiven Ergebnis der beiden Prüfungen auszugehen. Die Umnutzung der Pamina Pension ist aus technischer Sicht schnell und nicht besonders schwierig. Bei der Umnutzung der Pension ist ein Aspekt besonders und muss daher untersucht werden. Sie befindet sich im Gegensatz zu den meisten anderen Hotels nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans^{240 241}.

6.2.1 Bauen ohne Bebauungsplan

Die Pamina Pension steht stellvertretend für alle Gebäude, welche nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten, vorhabenbezogenen oder einfachen Bebauungsplans liegen. In solchen Fällen sind die §§34 und 35 BauGB anzuwenden, um die Zulässigkeit des Vorhabens einer Nutzungsänderung im Innenbereich oder Außenbereich zu prüfen. Vorab ist es wichtig genau zu bestimmen, wann sich ein Vorhaben im Außen- und wann im Innenbereich befindet. Alle Flächen sind entweder dem Innen- oder Außenbereich zuzuordnen.

Der Innenbereich ist ein „[...] im Zusammenhang bebaute[r] Ortsteil[...]“²⁴² nach §34 BauGB. In diesem ist eine Bebauung grundsätzlich zulässig. Wohngebäude sind dagegen nach §35 BauGB in der Regel im Außenbereich unzulässig.

Eine Ausnahme gilt für privilegierte oder sonstige Vorhaben im Sinne des §35 Abs 1 und 2 BauGB. Diese Ausnahmen sind nur vorgesehen, z.B. wenn es sich um eine untergeordnete Nutzungsart handelt, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Ausnahmsweise zugewiesene „Sonstige Vorgaben“ bleiben hierbei nicht berücksichtigt²⁴³.

Agrotouristische Beherbergungsbetriebe könnten unter Umständen im Außenbereich anzutreffen sein. Alles in allem kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein solcher agrotouristischer

²³⁸ (Dalg, o. J.)

²³⁹ (Eigene Schätzung auf Basis der vorhandenen Außenmaße sowie des Portals Google Earth)

²⁴⁰ (Pension Pamina, o. J.)

²⁴¹ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2020)

²⁴² (§34 BauGB)

²⁴³ (§35 Abs.1 Punkt 1 BauGB)

Beherbergungsbetrieb in vollem Umfang in viele kleine Wohneinheiten umgewandelt werden kann. Es bleibt zu prüfen, ob in einigen Fällen die Umnutzung eines solchen agrotouristischen Beherbergungsbetriebes in eine dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb untergeordnete Wohnnutzung für Mitarbeiter möglich wäre. Im Fall VG München, Urteil v. 05.11.2014 – M 9 K 14.1664 wurde der Versuch der Errichtung eines Beherbergungsquartiers für Saisonmitarbeiter einer Gärtnerei im Außenbereich unternommen, welcher allerdings gescheitert ist. In der Argumentation des VG wurde das Maß und die Art der Wohnnutzung nicht angesprochen. Die Ablehnung der Baugenehmigung wurde in dem Fall damit argumentiert, dass der zur Zeit des Bauantrags geltende Flächennutzungsplan eine Nutzung der Fläche als Grünfläche vorsah, um den Bau einer angrenzenden Golfanlage zu ermöglichen.²⁴⁴ So wäre das Ergebnis möglicherweise anders, wenn der Flächennutzungsplan dieselbe Fläche als landwirtschaftliche Fläche oder gewerbliche Fläche ausgewiesen hätte.

Ab wann die ein Gebäude im Innen- oder Außenbereich liegt, ist in der Praxis oftmals nicht einfach festzustellen und ist immer vom Einzelfall abhängig. Ab wann ein Ortsteil als im Zusammenhang bebaut gilt, wurde mit der Zeit in verschiedenen Rechtsprechungen geregelt. Diese quantitativen Angaben können lediglich als Anhaltspunkte verstanden werden, da die verschiedenen Beschlüsse im hohen Maße von den ortsabhängigen Bebauungsstrukturen abhängig sind. Eine organische Siedlungsstruktur ist somit neben anderen Faktoren eine Grundvoraussetzung. Sind die einzelnen Gebäude gestreut, oder entlang einer Straße angelegt, können sie nicht als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil angesehen werden, auch wenn die Anzahl der Gebäude sich auf z.B. 19 beläuft. Dies bestätigte das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in den Urteilen: BauR 1976, 185; ZfBR 1984, 151; und das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster: BauR 1996, 688²⁴⁵.

Tabelle 23: Definition Zusammenhang bebauter Ortsteile²⁴⁶

Urteil	Sachverhalt	Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil?
BVerwG (BauR 1977, 396; 1994, 495)	Vier Gebäude	Ja
BVerwG (NVwZ-RR 1994, 371)	Sechs Gebäuden in einem dünn besiedelten Gebiet	Ja
VGH Mannheim (NuR 1993, 322)	Sieben teils für Wohnzwecke, teils für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Gebäude	Nein
VGH Mannheim (BauR 1984, 496)	Fünf Wohn- und fünf landwirtschaftliche Gebäude sowie ein Gasthaus	Ja
VGH Mannheim (BauR 1987, 59)	Zwölf Wohngebäude	Ja
VGH Mannheim (VBIBW 1997, 342)	Elf Wohngebäuden einen Ortsteil	Nein

²⁴⁴ (Urteil v. 05.11.2014 – M 9 K 14.1664)

²⁴⁵ (Ebner, 2005, p. 65)

²⁴⁶ (Ebd.)

Das Ende des Innenbereichs ist immer unmittelbar hinter dem letzten in Zusammenhang errichteten Bauwerk des Ortsteils²⁴⁷. So wird vermieden, dass sich der Innenbereich weiter ausbreitet. Das Thema der Abgrenzung des Innenbereichs ist sehr komplex, ist einzelfallabhängig und wird von vielen Ausnahmen geprägt, welche in verschiedenen Urteilen festgelegt worden sind. So ist z.B. in einigen Fällen die Errichtung von Nebenanlagen möglich, auch wenn diese auf der Hof- bzw. Gartenfläche hinter dem letzten Wohnhaus errichtet werden sollen.²⁴⁸

Bei einer Umnutzung spielen solche Fragen meistens keine wichtige Rolle, da bestehende Gebäude zwangsweise entweder zu einer im Zusammenhang bebauten Siedlungsstruktur zugeordnet werden können oder auch nicht. Weitere Fragen bezüglich der Abgrenzung des Innenbereichs stellen sich i.d.R. daher nicht²⁴⁹.

Grundstücke, welche im Innenbereich liegen, dürfen bebaut werden, auch wenn kein Bebauungsplan vorliegt. Dies gilt auch für eine Umnutzung, welche nach den ähnlichen Kriterien genehmigt wird. Die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ wird im §34 BauGB behandelt. Vorhaben im Innenbereich müssen sich „in die Eigenart der näheren Umgebung einfüg[en]“²⁵⁰ D.h. dass die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie das Maß der überbauten Grundstücksfläche der umliegenden Umgebung ähneln müssen. Ferner muss die Erschließung des Grundstücks gesichert sein, es darf keine Beeinträchtigung des Ortsbilds vorliegen und die Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse muss beachtet werden.²⁵¹ Der Gesetzgeber formuliert im §34 Abs. 2 BauGB zudem genaue Vorgaben, nach welchen die Art der baulichen Nutzung geprüft werden soll. Im ersten Schritt soll geprüft werden, ob die nähere Umgebung des Grundstücks einem der in der Bauleitplanung verwendeten möglichen Gebietstypen zugeordnet werden kann. Im zweiten Schritt wird anschließend die Prüfung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung auf Basis der so bestimmten Gebietstypen vorgenommen. Zu beachten ist, dass im Falle einer Nutzungsänderung laut §34 Abs.3a BauGB von der Prüfung des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“²⁵² abgesehen werden kann, sofern das Gebäude rechtmäßig errichtet worden ist, städtebaulich vertretbar sei, nicht mit nachbarlichen Interessen kollidiert sowie den öffentlichen Belangen vereinbart werden kann.²⁵³ Generell ist aber auch sicherzustellen, dass das geplante Vorhaben sich nicht schädlich auf Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden auswirkt.^{254 255}

6.2.2 Bauplanungsrechtliche Bewertung der Umnutzung der Pamina Pension

Um die Machbarkeit der Umnutzung der Pension Pamina zu prüfen, ist daher in den einzelnen Schritten zuerst zu prüfen, ob sich das Gebäude in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet: Die Pension Pamina liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dies wird dadurch deutlich, dass

²⁴⁷ (BVerwG BRS 28 Nr. 28; 63 Nr. 99; VGH Mannheim VBIBW 1993, 430; 1995, 432)

²⁴⁸ (BVerwG BauR 1989, 60; OVG Saarlouis BauR 1989, 56; OVG Bautzen NVwZ-RR 2001, 426).

²⁴⁹ (Ebner, 2005, p. 65 ff.)

²⁵⁰ (§34 Abs. 1 BauGB)

²⁵¹ (Ebd.)

²⁵² (§34 Abs.3a BauGB)

²⁵³ (Ebd.)

²⁵⁴ (Ebd.)

²⁵⁵ (DAD Deutsches Architektenblatt, 2014)

zu einem die Bebauung im gesamten Viertel geschlossen ist: Es handelt sich dabei um eine offene Reihenbildung auf den entsprechenden Baufeldern auf der Westseite des Woltmannwegs. Zudem sind auch die daran grenzenden Baufelder durchgehend und ohne Baulücken bebaut, wodurch der ganze Ortsteil einen Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Alle benachbarten Wohngebäude wurden entlang des Woltmannwegs, relativ dicht nebeneinander mit einem einheitlichen Abstand zueinander und zur Straße errichtet. Die Pension Pamina befindet sich zwar auf einem Eckgrundstück zur Blochmannstraße, die Bebauung ist jedoch fortlaufend und die Gebäudereihe wird entlang des Woltmannwegs auch hinter der Kreuzung weitergeführt. Ausgehend von der Blochmannstraße ist die Pamina Pension auch hier Teil der Bebauungsstruktur, welche sich an die Blochmannstraße anreihet. Die einheitliche Bebauung wird allerdings direkt vor der Pamina Pension durch eine Abzweigung der Blochmannstraße, welche in das Innere der Baufläche führt, unterbrochen. Dies hat zur Folge, dass die Pamina Pension alleine als abschließendes Eckgebäude dichter an der Blochmannstraße steht und die direkten Nachbargebäude nach innen versetzt errichtet worden sind. Die Unterbrechung der Struktur sei jedoch aufgrund der punktuell größeren Tiefe der Baufläche als ein stadtplanerisches Mittel, welches die Erschließung des Bauflächeninnenbereiches sichert, zu verstehen. Zu erwähnen sei, dass die Bebauung, welche sich auf der Ostseite der Woltmanstraße befindet, als organisch angelegte, geschwungene Zeilenbebauung errichtet wurde und sich nicht an die Baustruktur auf der Westseite angliedert. Beide Strukturtypen haben hierbei kein Bezug zueinander. Der Übergang zwischen den beiden Baustrukturen wird jedoch von der dichten Vegetation, welche sich auf der Ostseite der Woltmanstraße befindet, kaschiert.



Abbildung 11: Stadtplan - Lage der Pamina Pension²⁵⁶

²⁵⁶ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2020)

Da die Frage, ob die Pamina Pension in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt, geklärt wurde, ist zu ermitteln, ob sich die Pension, welche in ein Einfamilienhaus umgenutzt wird, in die nähere Umgebung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, das Maß der überbauten Grundstücksfläche sowie die Bauweise, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Bei der Bauweise wird laut §22 BauNVO zwischen einer offenen bzw. geschlossenen Bauweise unterschieden. Da die nähere Umgebung der Pension Pamina (zumindest auf der Westseite der Woltmanstraße) fast ausschließlich mit Doppelhäusern und vereinzelt Einfamilienhäusern bebaut ist, handelt es sich in diesem Fall also um eine offene Bauweise.²⁵⁷ Fraglich sei, ob ein geltender Bebauungsplan den Ortsteil als reine Doppelhaus-Siedlung beschreiben würde. Da auf insgesamt 7 Einfamilienhäuser vor allem auf Eckgrundstücken in direkter Nähe errichtet worden sind, sollte diese Frage bei der Erteilung der Baugenehmigung keine Rolle spielen.

Die Bewertung vom Maß der Baulichen Nutzung und der Überbauten Grundstücksfläche wurde anhand von Schätzwerten vorgenommen. Die Schätzung der Grundstücksfläche und der BGF wurde auf Basis der Außenmaße des Gebäudes und auf Kartenbasis des Portals: Google Earth²⁵⁸ vorgenommen. Es handelt sich also nur um eine Beispielhafte Annahme, welche dazu dienen soll, den Prozess darzustellen. Es kann keine Aussage hinsichtlich der Erfüllung der Kriterien durch das eigentliche Grundstück bzw. Gebäude getroffen werden.

Die geschätzte BGF des Hauses beläuft sich auf ca. 270 m² die Grundstücksfläche beläuft sich auf ca. 430 m².²⁵⁹ Das Haus besitzt keinen Keller. Die daraus auf Basis der BauNVO ermittelte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,63 und die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,31.²⁶⁰ Alles in allem fügt sich das Gebäude gut in die umliegende Bebauung ein und hat keinerlei negative Auswirkung auf die Struktur der Siedlung. Dies liegt daran, dass es sich bei der umliegenden Bebauung um Doppelhäuser handelt, welche eine ähnliche Größe wie die Pension haben. Auffällig ist jedoch, dass das Grundstück im Vergleich zu den Nachbarsgrundstücken zwar etwas größer ausfällt, jedoch aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den umliegenden Häusern um Doppelhäuser handelt, die umliegenden Grundstücke nicht ganz so dicht bebaut sind, wie das Grundstück der Pension Pamina.

Würde man das Baufeld einem im §17 BauNVO aufgelisteten Baugebietstypen zuordnen, wäre die nächste Umgebung dem reinen Wohngebiet nach §3 BauNVO zuzuordnen. In der näheren Umgebung findet man neben Wohngebäuden nur vereinzelt eine Krankengymnastikpraxis und eine Kinderbetreuungsstätte. Die Orientierungswerte der BauNVO hinsichtlich der GFZ und GRZ wären auch der Bebauungsdichte der Bebauung entsprechend. Die neue Nutzungsart der Pension wäre somit bauplanungsrechtlich zulässig.

Tabelle 24: Ausschnitt aus §17 BauNVO Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	–

²⁵⁷ §22 Abs.2 BauNVO)

²⁵⁸ (Google Earth, o. J.)

²⁵⁹ (Eigene Schätzung auf Basis der vorhandenen Außenmaße sowie des Portals Google Earth)

²⁶⁰ (§§19,20 BauNVO)

in	reinen Wohngebieten (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	—
in	besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	—
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	—
in	urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	—
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	—

Nach dieser Betrachtung, kann davon ausgegangen werden, dass die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Pamina Pension, aufgrund des Erfüllens aller Kriterien erteilt worden wäre. Die Umnutzung der Pension Pamina in ein Wohngebäude, sollte sowohl aus bauordnungsrechtlicher sowie aus bauplanungsrechtlicher Sicht, besonders einfach durchzuführen sein.

6.3 Fallstudie 3: Tulip Inn Messe München Hotel

Das dritte Fallbeispiel befasst sich mit dem Hotel Tulip Inn Messe München, welches in München Zamdorf liegt. Das Tulip Inn Hotel befindet sich in der direkten Nachbarschaft von vier weiteren Hotels. Dazu gehören das „Azimut Hotel Munich“, das „First Sleep Griesfeldstraße München“, das „Mercure Hotel München Ost Messe“ sowie das „Ibis Styles München Ost Messe“, wobei sich die letzten zwei ein Hotelgebäude teilen (s. **Abbildung 13**).



Abbildung 12: Außenansicht Tulip Inn Messe München²⁶¹

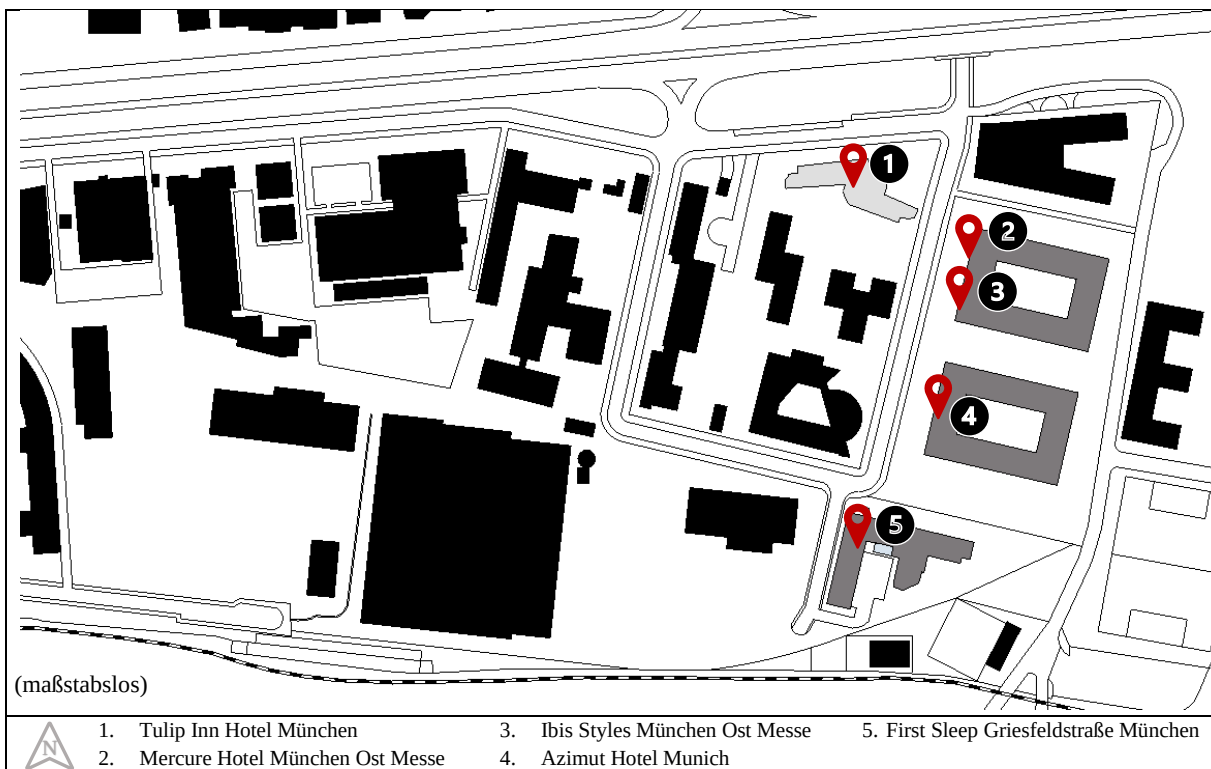


Abbildung 13: Lageplan Zamdorf²⁶²

²⁶¹ (Haupt, 2013)

²⁶² (Google Earth, o. J.)

Die besonders ausgeprägte Hotelinfrastruktur dient v.a. Besuchern des Messegeländes München Messe Ost, welches ca. 4 km entfernt ist. Das Messegelände ist somit eher nicht fußläufig erreichbar. Die Messebesucher nutzen daher meist das eigene Auto oder gestellte Shuttlebusse, mit denen sie in ca. 6 min. bei der Messe ankommen. Die Hotels sind gut an das Stadtzentrum angebunden und mittels U-Bahn innerhalb von ca. 30 min erreichbar. Da die Lage nicht zentral ist, kann der starke Rückgang der Messewirtschaft ein Faktor sein, welcher die Wirtschaftlichkeit des Hotels während der Pandemie zusätzlich deutlich einschränkt²⁶³.

Nicht nur die Pandemie könnte dafür sorgen, dass solche Hotels in Industriegebieten den betrieb nicht weiter fortsetzen. Zurzeit befinden sich viele Gewerbegebiete in München im Wandel und werden nach und nach urbaner. Eine solche Entwicklung wird teilweise von der Politik begrüßt. Beispiele für den Wandel sind bereits das Kreativquartier in Neuhausen-Nymphenburg, das Werksviertel in München Ost und die Werksstadt in Obersendling.²⁶⁴ In Zamdorf ist eine solche Entwicklung noch nicht direkt zu beobachten, die bereits zahlreichen Baulücken können aber ein Indiz dafür sein, dass die Gewerbenutzung im Viertel stagniert. Der Aktive Prozess der Ergänzung solcher Gebiete durch Wohnbebauung wäre z.B. laut einer Initiative der Stadtfraktion der Grünen durchaus sinnvoll.²⁶⁵ Da die Stadt seit bereits über 20 Jahren stetig wächst und ein „moderates Wachstum“ auf für die Zukunft prognostiziert wird, ist eine eher urbane Entwicklung des Bezirkes Zamdorf nicht auszuschließen.²⁶⁶

Das Tulip Inn Hotel wurde 1982-1984 als Technologiezentrum Softlab München erbaut. Im Laufe der Zeit wurde das Gebäude erweitert und erst im Jahre 2015 wurde es in ein Hotel umgenutzt. Es eröffnete zuerst als Nordic-Pure Hotel und wurde direkt nach der Eröffnung von der Louvre Hotels Group übernommen und in Hotel Tulip Inn München Messe umbenannt²⁶⁷.

Für das Gebiet wurde am 10.04.1979 der Bebauungsplan Nr. 1164 festgesetzt. Dieser bezieht sich auf das gesamte Gebiet zwischen der damaligen Töginger Straße (südlich) – heute A94 und der Hultschiner Straße und der Bahnlinie (s. Anhang)²⁶⁸. Das Hotel liegt somit im Gewerbegebiet, sodass eine Umnutzung in ein Wohngebäude regulär nicht möglich wäre. „Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben.“²⁶⁹ Dazu gehören zwar unter anderem auch Geschäftsgebäude²⁷⁰ oder Gewerbebetriebe aller Art, „sofern diese keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben“²⁷¹. Hotelgebäude in Gewerbegebieten sind jedoch ein sensibles Thema, bei welchem es in der Vergangenheit immer wieder zu Streitigkeiten kam.²⁷² Diese sind heutzutage daher nur bedingt in Gewerbegebieten zulässig. Um Verständnis zu schaffen, wie im Jahre 2015 das Technologiezentrum Softlab überhaupt in ein Hotel umgenutzt werden konnte, ist hierbei ein Urteil des BVerwG vom 29.04.1992 (4 C 43.89) heranzuziehen. Bei diesem Urteil wollte die Klägerin „eine

²⁶³ (Schulze, 2021)

²⁶⁴ (Die Grünen - Rosa Liste, o. J.)

²⁶⁵ (Ebd.)

²⁶⁶ (Hoben, 2021)

²⁶⁷ (Immobilienzeitung, 2013)

²⁶⁸ (Bebauungsplan Nr. 1164 München)

²⁶⁹ (§8 Abs 1. BauNVO)

²⁷⁰ (§8 Abs 2. Punkt 2 BauNVO)

²⁷¹ (§8 Abs 2. Punkt 1 BauNVO)

²⁷² (Süddeutsche Zeitung, 2017)

Baugenehmigung für eine (Teil-)Nutzungsänderung einer Werkstatt in ein Pensionsbetrieb“ erstreiten. Das BVerwG schließt bei dem Urteil grundsätzlich eine Hotelnutzung im Gewerbegebiet nicht aus, indem sie Gewerbebetreibende aller Art zulässt, sofern diese „im Einklang mit der von der Baunutzungsverordnung vorausgesetzte typische Funktion dieses Gebietes stehen und nicht anderen Baugebieten ausdrücklich oder nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung zugewiesen sind.“²⁷³ - redaktioneller Leitsatz. Das Urteil schließt jedoch ausdrücklich zu Wohnzwecken genutzte oder wohnähnliche Beherbergungsbetriebe aus. So können nach dem Stand 2015 beliebige Hotels auch in Gewerbegebieten zugelassen werden, sofern diese nicht wohnähnlich sind. Gemeint sind hiermit Bordinghäuser. Mittlerweile wurde die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in Gewerbegebieten vom Urteil des VG München vom 24.11.2020 (M 1 K 18.279) spezifiziert, wonach es konkret Beherbergungsbetriebe in Gewerbegebieten nur dann zulässt, sofern diesen „für ein Gewerbegebiet typische Belästigungen zugemutet werden [kann]“²⁷⁴ (- redaktioneller Leitsatz), was z.B. bei „größeren Hotels mit regelmäßig kurzer Verweildauer der Gäste[...]“²⁷⁵ (- redaktioneller Leitsatz) der Fall wäre. Hierbei konkretisiert das VG im zweiten (redaktionellen) Leitsatz die Bewertung der Zulässigkeit, indem es vorgibt, dass alle zu errichtenden Beherbergungsbetriebe diesbezüglich einer umfassenden Bewertung konkreter Sachverhalte unterliegen müssen. Dazu gehört u.a. die Prüfung der Dauer des Aufenthalts der Gäste, die Prüfung der Ausstattung der Räume, aber auch die Prüfung des Zwecks der Unterkünfte sowie die Ermittlung der konkreten Zielgruppe²⁷⁶.

Die Zulässigkeit, der in Zamdorf verorteten Hotels ist eindeutig damit zu begründen, dass diese der Unterbringung der Messe Gäste dienen. Die Veränderung des Hoteltypus in ein Bordinghaus, wie am Bsp. Sofitel Hotel, wäre in diesem Fall nicht möglich, auch wenn dieses nicht konkret in der Begründung der Baugenehmigung festgehalten wurde. Dies liegt daran, dass auch eine Nutzungsintensivierung grundsätzlich als Nutzungsänderung gelten kann. Am Beispiel des Tulip Inn Hotels sieht man somit eindeutig, dass es keine Möglichkeit gibt, das Hotel in ein Wohngebäude umzunutzen, ohne Änderungen am Bebauungsplan vorzunehmen. Der Bauherr hat die Möglichkeit den Antrag auf Bebauungsplanänderung bei der Zuständigen Gemeinde zu stellen.²⁷⁷ In München wird in so einem Fall der Antrag beim Stadtrat gestellt.²⁷⁸ Die jeweilige Gemeinde ist dabei nicht verpflichtet, jedem solchen Antrag stattzugeben, sondern entscheidet selbstständig darüber, ob sie die Bebauungsplanänderung tatsächlich, hinsichtlich der Entwicklung der Stadt, für sinnvoll hält.²⁷⁹

Die planende Gemeinde übergibt in der Regel die Ausarbeitung des Bebauungsplans, wie auch die Vorbereitung der einzelnen Verfahrensschritte nach §§2a-4a BauGB an ein spezialisiertes Planungsbüro.²⁸⁰ Die Kosten hierfür werden in der Regel vom Investor bzw. Antragssteller getragen.²⁸¹ Die Einzelnen Regelungen hinsichtlich der Durchführung der Städtebaulichen Maßnahmen, der genauen Anforderungen z.B. an die Erschließung und Festsetzungen hinsichtlich der Kostenübernahme durch den Investor werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Er wird im §11 BauGB aufgegriffen und ist

²⁷³ (Urteil des VG München vom 24.11.2020)

²⁷⁴ (Ebd.)

²⁷⁵ (Ebd.)

²⁷⁶ (Ebd.)

²⁷⁷ (Deutscher Bauanzeiger, o. J.)

²⁷⁸ (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2020, p. 2)

²⁷⁹ (§1 Abs. 3 BauGB)

²⁸⁰ (§4b BauGB)

²⁸¹ (Markert Stadtplanung, 2020)

als ein Mittel zu verstehen welches alle Rechte und Pflichten zwischen Gemeinden und Investoren regelt.²⁸² Da es sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans in dem Gebiet um keinen „Erstplan“ handelt, muss die Gemeinde also keinen „Erschließungsbebauungsplan“ aufstellen, also ist die Gemeinde per se nicht verpflichtet einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen²⁸³. In der Regel sei daher zu erwarten, dass die Gemeinde entweder einen qualifizierten Bebauungsplan nach §9 BauGB oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB aufstellen würde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde erst im Jahre 1993 eingeführt. Es handelt sich dabei um eine spezielle Form des Bebauungsplans. Er findet vor allem dann Anwendung, wenn der Bebauungsplan nur ein einzelnes Vorhaben betreffen soll. Der Begriff „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ wird hierbei als Synonym für „Vorhaben- und Erschließungsplan“ nach §12 BauGB verwendet. Aufgrund dessen, dass dieser Bebauungsplantyp sich meist ausschließlich auf ein einzelnes Grundstück bezieht, ist die Dauer vom Aufstellungsbeschluss bis zum Satzungsbeschluss meist kürzer als die bei einem qualifizierten Bebauungsplan^{284 285 286 287 288 289 290}.

Der Bebauungsplan besteht in der Regel aus zwei Hauptelementen²⁹¹:

- Der Planzeichnung (M:1:500 bzw. 1:1000),
- sowie den schriftlichen Festsetzungen

6.3.1 Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Den Ablauf der Bebauungsplanaufstellung kann in folgende vier Abschnitte gegliedert werden. Diese sind nicht mit den Leistungsphasen §19 Abs. 1 HOAI gleichzusetzen:

Phase 1: Aufstellungsbeschluss

Den Anlass zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans können neben Investoren auch verschiedene andere Parteien äußern. Die Initiative übernehmen in dem Hinblick oft Verwaltung, Politik aber auch einzelne Bürger.

Sofern die Gemeinde die Aufstellung des neuen Bebauungsplans für sinnvoll erachtet, fasst im ersten Schritt der zuständige Ausschuss einen Aufstellungsbeschluss, der die eigentliche Arbeit am Bebauungsplan initiiert. Der Aufstellungsbeschluss wird einschließlich der Kennzeichnung des Geltungsbereichs im Internet und im Amtsblatt veröffentlicht.^{292 293 294}

²⁸² (Stengel, o. J.)

²⁸³ (Schmidt-Eichstädt, et al., 2018, p. 196)

²⁸⁴ (Markert Stadtplanung, 2020)

²⁸⁵ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2020)

²⁸⁶ (BOCHUM, 2021)

²⁸⁷ (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2020)

²⁸⁸ (BOCHUM, 2021)

²⁸⁹ (Bezirksamt Spandau, 2021)

²⁹⁰ (Gemeinde Neukirchen-Seelscheid, 2021)

²⁹¹ (s. Anhang)

²⁹² (BOCHUM, 2021)

²⁹³ (Bezirksamt Spandau, 2021)

²⁹⁴ (Gemeinde Neukirchen-Seelscheid, 2021)

Phase 2: Frühzeitige Beteiligung

Sofern der Wille der Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen geäußert wird, werden nun meist in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro und dem entsprechenden Investor die städtebaulichen Ideen entwickelt und ein Vorentwurf wird erarbeitet. Der Vorentwurf wird im Anschluss bei einer Bürgerversammlung ausgelegt und öffentlich vorgestellt. Diesen Schritt nennt man „frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“. Wichtig ist, dass diese Öffentlichkeitsbeteiligung mind. eine Woche zuvor sowohl im Amtsblatt wie auch im Internet angekündigt werden muss^{295 296 297}.

Bei der Vorstellung des Konzepts werden oftmals auch verschiedene Planvarianten vorgestellt, und die Bürger haben die Möglichkeit diese mit den Vertretern der Gemeinde bzw. der Verwaltung zu diskutieren sowie eine Stellungnahme abzugeben. Das Bebauungsplankonzept wird zudem mind. 30 Tage lang in der Planauslage der Gemeinde öffentlich bereitgestellt und kann von jedem Bürger eingesehen werden. Auch kann bei Bedarf so der Plan erläutert werden und die Bürger haben ferner die Möglichkeit im Nachhinein eine Stellungnahme zum Bebauungsplankonzept mittels Brief, E-Mail oder niedergeschrieben Vorort abzugeben^{298 299 300}.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung findet eine „frühzeitige Behördenbeteiligung“ statt. Hierbei werden verschiedene Behörden und öffentliche Institutionen über die Bebauungsplanaufstellung informiert und sie erhalten, wie die Bürger, alle notwendigen Unterlagen zur Einsicht. Auch hier wird erwartet, dass sich diese Stellungnahmen und Hinweise zum Projekt abgeben, sodass diese in die Planung einfließen können^{301 302 303}.

Phase 3: Auslegungsbeschluss

Auf Basis der gesammelten Erkenntnisse und Stellungnahmen sowie Verbesserungsvorschläge gibt die Gemeinde einen Bebauungsplanentwurf, eine Bebauungsplanbegründung sowie die notwendigen Berichte in Auftrag. Dieser Bebauungsplanentwurf wird mind. 30 Tage lang öffentlich ausgelegt. Um dies zu tun, muss der genaue Ort und Zeitraum der Auslegung eine Woche vorher im Amtsblatt und Internet veröffentlicht werden. Den dazu notwendigen Auslegungsbeschluss muss der zuständige Rat der Gemeinde fassen. Den Bebauungsplanentwurf können alle Bürger wie schon beim Vorentwurf erläutern lassen und genauso Ihre Stellungnahme dazu abgeben. Auch hier findet parallel dazu eine Behördenbeteiligung statt.^{304 305 306}

²⁹⁵ (BOCHUM, 2021)

²⁹⁶ (Bezirksamt Spandau, 2021)

²⁹⁷ (Gemeinde Neukirchen-Seelscheid, 2021)

²⁹⁸ (BOCHUM, 2021)

²⁹⁹ (Bezirksamt Spandau, 2021)

³⁰⁰ (Gemeinde Neukirchen-Seelscheid, 2021)

³⁰¹ (BOCHUM, 2021)

³⁰² (Bezirksamt Spandau, 2021)

³⁰³ (Gemeinde Neukirchen-Seelscheid, 2021)

³⁰⁴ (BOCHUM, 2021)

³⁰⁵ (Bezirksamt Spandau, 2021)

³⁰⁶ (Gemeinde Neukirchen-Seelscheid, 2021)

Phase 4: Satzungsbeschluss

Nach der öffentlichen Auslegung werden alle Stellungnahmen der Bürger und Verwaltung ausgewertet. Sofern hierbei neue Erkenntnisse gewonnen werden, aufgrund welcher der Plan im Wesentlichen geändert werden muss, muss dieser Entwurf wiederholt öffentlich ausgelegt werden. Ist dies nicht der Fall, wird von der Verwaltung ein Abwägungsvorschlag für den Stadtrat oder Gemeinderat erstellt. In der Abwägung werden die öffentlichen Belange sowie die privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen und der Stadtrat bzw. der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Sofern dies geschehen, wird der Satzungsbeschluss im Amtsblatt publiziert und wird rechtskräftig Teil des Ortsrechts^{307 308 309}.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans handelt es sich um ein langwieriges Verfahren, welches zudem sehr komplex ist und interdisziplinäre Zusammenarbeit verschiedener Parteien erfordert. Die Dauer eines regulären Baugenehmigungsverfahrens kann deshalb bei einigen Gemeinden ca. 20-24 Monate dauern³¹⁰. So werden im Laufe des Verfahrens viele unterschiedliche Unterlagen benötigt, welche zwar nicht Teil des Bebauungsplanes sind, jedoch notwendig sind, den Bebauungsplan zu beschließen. So werden bereits im §2 Abs. auf die Notwendigkeit einer Umweltprüfung hingewiesen. Außerdem sind verschiedene Gutachten einzuholen, die nicht im BauGB direkt gefordert werden, jedoch zum Beschluss des Bebauungsplans indirekt unerlässlich sind. Dazu gehören: Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten, Schallimmissionsgutachten, Umweltverträglichkeitsprüfung ggf. inkl. Umweltverträglichkeitsstudie sowie viele andere^{311 312}. Rechtlich werden alle Anforderungen an die Bauleitplanung in der Auflistung der notwendigen Vorgaben im §1 Abs. 6 BauGB verankert. Für die zu berücksichtigenden Themenschwerpunkte sind verschiedene Spezialgesetze zu berücksichtigen. Ferner spezifizieren weitere Paragraphen des BauGB diese Vorgaben. So fasst z.B. der §1a BauGB weitere ergänzende Umweltschutzvorschriften auf, wobei er sich mitunter auf den sparsamen und schonenden Umgang u.a. mit dem Boden bezieht.³¹³

Tabelle 25: Ausschnitt aus BauGB - zu berücksichtigende Ziele der Raumplanung nach §1 Abs. 6 BauGB

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:	
1.	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3.	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

³⁰⁷ (BOCHUM, 2021)

³⁰⁸ (Bezirksamt Spandau, 2021)

³⁰⁹ (Gemeinde Neukirchen-Seelscheid, 2021)

³¹⁰ (Gemeinde Roesrath, o. J.)

³¹¹ (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011, p. 75)

³¹² (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011, p. 53)

³¹³ (§1a Abs.6 BauGB)

5.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
	a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
	b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
	c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
	d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
	e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
	f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
	g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
	h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
	i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
	j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
8.	die Belange
	a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
	b) der Land- und Forstwirtschaft,
	c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
	d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
	e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
	f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11.	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
12.	die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
13.	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,
14.	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

Die eigentlichen Vorgaben werden in weiteren fachrechtlichen Gesetzestexten, Vorschriften und Normen formuliert. So verweist z.B. §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB auf das Bundesnaturschutzgesetz, welches bei der Aufstellung von Bebauungsplänen natürlich nicht außer Acht gelassen werden kann³¹⁴. Ferner sind Aspekte des Lärmschutzes zu beachten. Fragen diesbezüglich werden im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) sowie der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) aufgegriffen. Das BImSchG befasst sich ferner mit dem Schutz vor anderen schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigung)³¹⁵.

Da es unmöglich ist im Rahmen der Thesis alle im §1 Abs. 6 BauGB erwähnten Aspekte, welche im Hinblick auf die Bebauungsplanaufstellung wichtig sind, in der Tiefe zu behandeln sowie alle für den Projekterfolg wichtigen Fragen zu klären, wird im Folgenden alleinig am Beispiel des Lärmschutzes eine mögliche Bewertung der Durchführbarkeit einer Bebauungsplanaufstellung eingeschätzt.

Beispiel:

Bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans spielt der Schallschutz eine zentrale Rolle. Am Beispiel des Tulip Inn Hotels wird eine schutzwürdige Nutzung (das Wohnen) in direkter Nähe verschiedener Gewerbebetriebe geplant. Konkrete Maximalwerte sind dabei der TA Lärm zu entnehmen.³¹⁶ Wäre nun geplant das Gebiet, auf welchem sich das Tulip Inn Hotel befindet, in ein Mischgebiet umzunutzen, sodass das Hotel als ein Wohngebäude genutzt werden kann, müsste geprüft werden, ob das Gebiet die Immissionsvorgaben, welche in einem Mischgebiet zulässig sind, einhält.

Tabelle 26: Ausschnitt aus TA Lärm Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden	
a) in Industriegebieten	
tags und nachts	70 dB(A)
b) in Gewerbegebieten	
tags	65 dB(A)
nachts	50 dB(A)
c) in urbanen Gebieten	
tags	63 dB (A)
nachts	45 dB (A)
d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	
tags	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)
e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	
tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)
f) in reinen Wohngebieten	
tags	50 dB(A)
nachts	35 dB(A)
g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	
tags	45 dB(A)
nachts	35 dB(A)

³¹⁴ (§1a Abs.3,4 BauGB)

³¹⁵ (BfGA, 2020)

³¹⁶ (Boeddinghaus, 1994, p. 29 ff.)

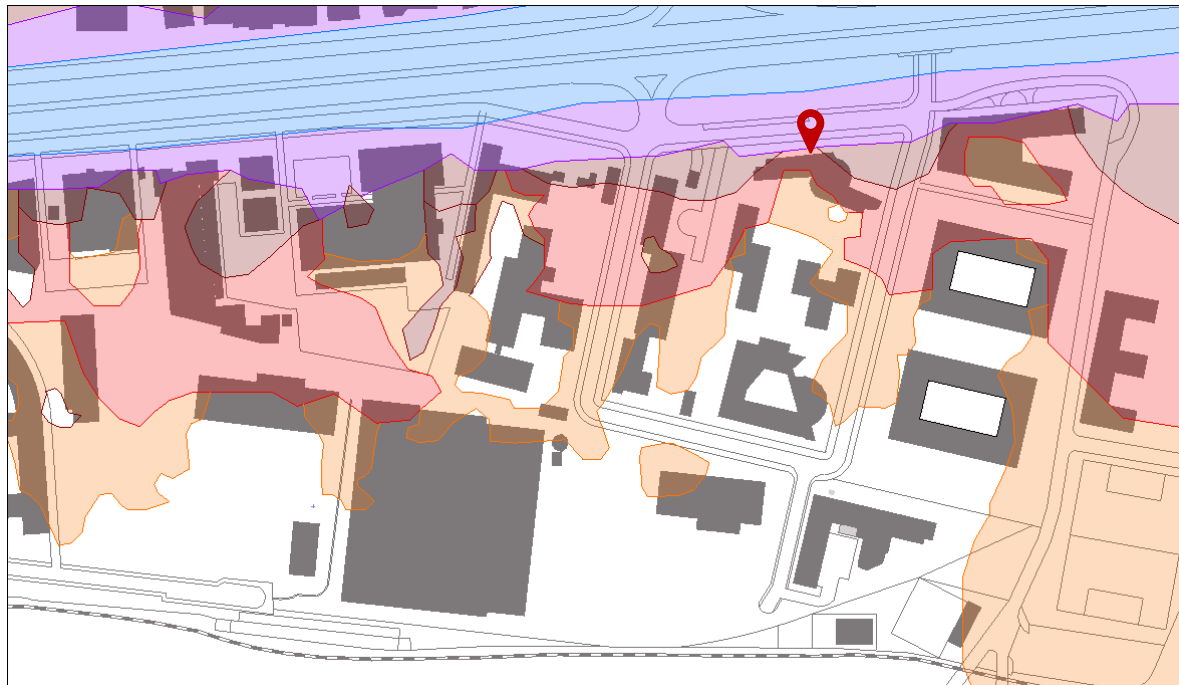
Bei der Prüfung der Zumutbarkeit von Lärm, wird einerseits der von der bestehenden Bebauung emittierte Lärm sowie der vom vorhandenen Verkehr erzeugte Lärm in die Bewertung einbezogen. Dazu werden die dB(A)-Werte vor Ort gemessen und kartografiert. Solche Werte können mit den Maximalwerten aus der TA-Lärm verglichen werden, um die Verkehrslärmbelastung des Tulip Inn Hotels einzuschätzen.

Als Grundlage zur Beurteilung der Lärmbelastung können im Rahmen der Thesis, falls in aktueller Fassung vorhanden, im Lärmkarten verwendet werden. Diese sind meist für jede Lärmart in den verschiedenen Kartierungsportalen der Städte zu finden ³¹⁷.

Was das Untersuchungsgebiet Zamdorf betrifft, sind keine Lärmkarten publiziert worden, welche den von der bestehenden Bebauung emittierten Lärm darstellen. Kartiert wurden dagegen der Straßen- und Eisenbahnlärm.

Tabelle 27: Lärmkartierung der Landeshauptstadt München ³¹⁸

In Anlehnung an Lärmkarte 2017 für Straßenverkehr, U- und Straßenbahnen und IED-Anlagen:



*keine Lärmschutzeinrichtungen vorhanden

Lärminde (Tag-Abend-Nacht) LDEN ³¹⁹:

■ > 55 – 60 dB(A)

■ > 60 – 65 dB(A)

■ > 65 – 70 dB(A)

■ > 75 – 80 dB(A)

■ > 75 – 80 dB(A)

(Letzte Ansicht: 19.11.2021)

(www.umweltatlas.bayern.de/)

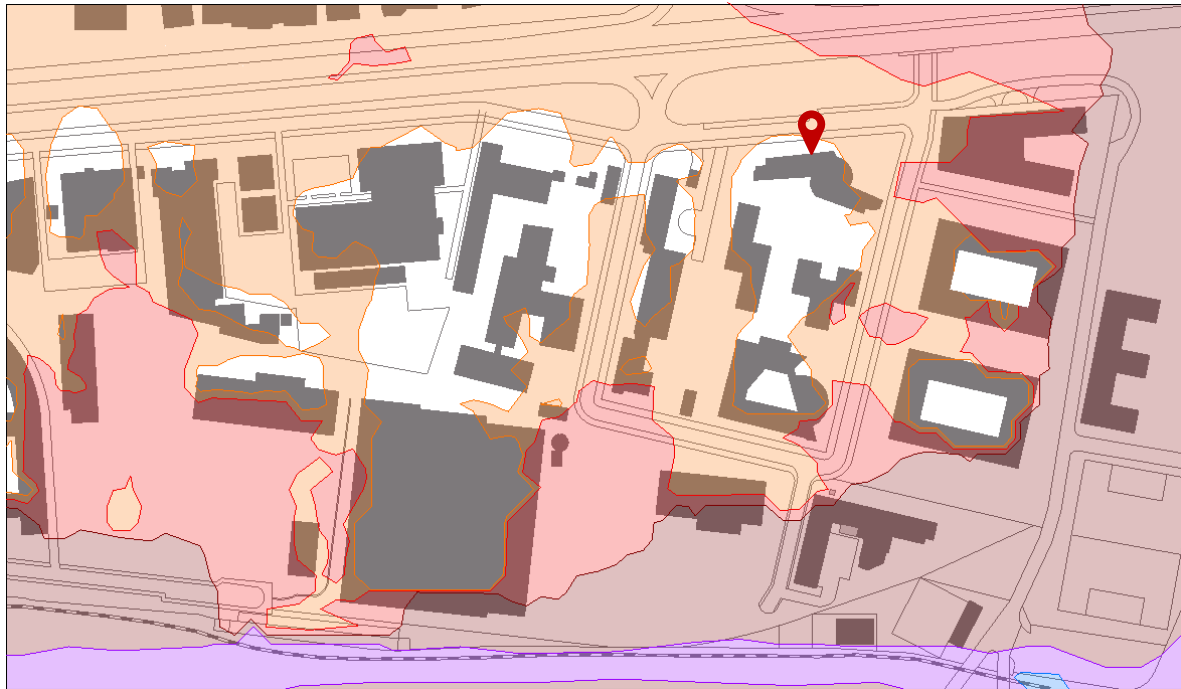
(maßstabslos) 

³¹⁷ (München Stadtverwaltung, 2021)

³¹⁸ (München Stadtverwaltung, 2021)

³¹⁹ (München Stadtverwaltung, 2021)

In Anlehnung an Lärmkarte 2017 für Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes:



*keine Lärmschutzeinrichtungen vorhanden

Lärmindex (Tag-Abend-Nacht) LDEN ³²⁰:

■ > 55 – 60 db(A)

■ > 60 – 65 db(A)

■ > 65 – 70 db(A)

■ > 75 – 80 db(A)

■ > 75 – 80 db(A)

(Letzte Ansicht: 19.11.2021)

(www.umweltatlas.bayern.de/)

(maßstabslos) 

Hinweise des Portals München.de³²¹:

„In den Lärmkarten wird die Lärmsituation durch zwei unterschiedliche Lärmindizes dargestellt:

Der LDEN (24-Stunden-Wert) bewertet die Lärmbelästigung für einen ganzen Tag. Er ist ein gewichteter Mittelwert über die Zeiträume Tag (6 bis 18 Uhr), Abend (18 bis 22 Uhr) und Nacht (22 bis 6 Uhr). Der Mittelwert des Abends erhält dabei noch einen Aufschlag von fünf dB(A), der Mittelwert der Nacht von zehn dB(A) für die höhere Störwirkung von Geräuschen in diesen Stunden. Der LNight (8-Stunden-Wert) ist für die Bewertung von Schlafstörungen bedeutsam: Er ist der Mittelwert nur auf die Nachtstunden bezogen. In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die dargestellten Immissionen lediglich auf den Emissionsbeiträgen von den berechneten Straßen oder Straßenabschnitten bzw. Gleisstrecken oder Gleisabschnitten beruhen. So sind bei Straßeneinmündungen die Lärmbeiträge der schwächer (< 4000 Kfz/24h) belasteten Straßen nicht berücksichtigt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnung von Straßenverkehrs-, Schienenverkehrs- sowie Gewerbelärmimmissionen getrennt voneinander erfolgt.“

³²⁰ (München Stadtverwaltung, 2021)

³²¹ (München Stadtverwaltung, 2021)

Lärmkarten

„Die Lärmkarten 2007 für die städtischen Straßen, Straßenbahn- und U-Bahnstrecken sowie Industrieanlagen wurden durch das Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München erstellt und stellen die Grundlage für den Lärmaktionsplan für München vom 31. Juli 2013 dar. Die Lärmkarten 2017 für die städtischen Straßen, Straßenbahn- und U-Bahnstrecken sowie Industrieanlagen wurden durch das Landesamt für Umwelt erstellt. Diese sind über den Umweltatlas Bayern abrufbar. Hier sind auch die Lärmeinwirkungen durch Bundesautobahnen und überörtliche Straßen einsehbar. Die untenstehenden Lärmkarten wurden mit einer Rasterpunktweite von 10 m in einer Immissionshöhe von 4 m über Gelände gerechnet. Geländeeinflüsse und Abschirmungen wie auch Reflexionen durch bauliche Anlagen wurden berücksichtigt. Die nächste Runde für diese Lärmkartierung steht im Jahr 2022 an. Die Lärmkarten für den Eisenbahnverkehr, also Fernreisezüge, S-Bahnen, Güterzüge wurden zuletzt im Jahr 2017 vom Eisenbahn-Bundesamt erstellt.“

Bei der Betrachtung der Lärmbelastung im Gewerbegebiet ist es im Rahmen der Thesis nicht möglich die tatsächliche Lärmbelastung, welche von den benachbarten Betrieben ausgeht, einzuschätzen. Zur Lärmbelastung durch angrenzende Betriebe wurden bisher keine Messungen veröffentlicht.

Beispielhaft kann die Überprüfung anhand der im „Umweltatlas Bayern“ veröffentlichten Verkehrs-Lärmkarten zum „Straßenverkehr, U- und Straßenbahn und IED-Anlagen“ sowie die „Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes“ vorgenommen werden. Aufgrund der Lage des Gebietes zwischen einer wichtigen Verkehrsader: der A94 und der direkten Lage an einer Bahntrasse, kann man bereits auf Basis der Lärmschutzkarten schließen, ob die Lärmschutzvorgaben, die an ein Mischgebiet gestellt werden, in Hinblick auf Verkehrslärm erfüllt werden.

Hierbei ist direkt erkennbar, dass besonders die Verkehrslärmbelastung, die von der A94 ausgeht und das Tulip Inn Hotel direkt betrifft, besonders hoch ist. Die gegebenen dB(A)-Werte des Gebiets sind zwischen $> 60 - 65 \text{ dB(A)}$ und $> 65 - 70 \text{ dB(A)}$ einzuschätzen. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass selbst die Tages-Höchstwerte von 60 dB(A) in Bezug auf das Tulip Inn Hotel eingehalten werden (s. Tabelle 26). Die Nordfassade des Tulip Inn Hotels wäre definitiv von der Verkehrslärmbelastung am stärksten betroffen. Die Wohnnutzung des Gebäudes ist auf den ersten Blick ausgeschlossen. Die vorhandenen Lärmschutzkarten geben jedoch Auskunft darüber, dass bisher keine Lärmschutzeinrichtungen zwischen der A94 und dem Tulip Inn Hotel errichtet wurden. Schallschutzwände wären hierbei eine Möglichkeit die laute Straße abzuschirmen. Diese können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgelegt werden. Die Sinnhaftigkeit einer solchen Maßnahme muss stets abgewogen werden, da Schallschutzwände das Stadtbild durchaus stören können³²².

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein solches Gebiet in ein Wohngebiet umgenutzt werden kann. Das bestätigt ein Urteil des BVerwG vom 7. Juni 2012 (Az: 4 BN 6/12), welches einen Bebauungsplan für nicht gesetzeswidrig erachtet hat, der gegen die Schallschutzvorgaben zum Teil verstoßen hat. In dem Bebauungsplan wurde ein allgemeines Wohngebiet, dass teilweise an ein Gewerbegebiet angrenzte geplant, obwohl dabei die Schallschutzvorgaben nicht eingehalten werden konnten. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan „Wobach - 2. Änderung“ der Stadt Bietigheim-Bissingen vom 15.12.2009. Die Stadt Bietigheim-Bissingen beschloss ein allgemeines Wohngebiet,

³²² (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW, o.J.)

welches ähnlich wie im Fallbeispiel von Schienenlärm gestört wurde. Das Gebiet befand sich in direkter Bahnhofsnähe. Die Stadt hat das angrenzende Gewerbegebiet, um weitere Störungen zu vermeiden, in ein eingeschränktes Gewerbegebiet herabgestuft. (Ein eingeschränktes Gewerbegebiet beschränkte die gewerbliche Nutzung nur auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe jeder Art sowie Tankstellen.) Im Bebauungsplan hat die Stadt Bietigheim-Bissingen passive Lärmschutzauflagen mit dem Verweis auf die DIN 4109 festgesetzt. Ausgeführt wurden Fenster mit Festverglasung. Eine solche Festsetzung diene v.a. dazu Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden. Da im geplanten allgemeinen Wohngebiet dabei der Lärmpegel die Grenzwerte um ganze 3dB(A) überschritt, hat die Stadt passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Überschreitung sah der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg als nicht kritisch an und hat den Maßnahmen zugestimmt. Deshalb wies er eine Klage gegen den Bebauungsplanbeschluss ab^{323 324}.

Sofern die Überschreitung des Verkehrslärms sowie des Schienenverkehrslärms in Falle des Gebietes in München Zamdorf durch z.B. den Einsatz von Schallschutzwänden oder sogar passiven Schallschutzmaßnahmen gesenkt werden kann, ist nicht auszuschließen, dass Wohnbebauung in der Nähe eines Gewerbegebietes koexistieren kann³²⁵. Der Schallschutz ist allerdings nur einer von vielen Aspekten, welche betrachtet werden müssen. Eine pauschale Aussage über die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans ist daher im Rahmen der Arbeit nicht möglich³²⁶.

Beim Ablauf einer Bebauungsplanaufstellung wird schnell deutlich, dass der Projekterfolg neben der Erfüllung der im §1 Abs. 6 BauGB erwähnten bzw. der in Spezialgesetzen formulierten Vorgaben, alleinig davon abhängt, ob die entsprechende Stadt bzw. Gemeinde das Projekt für wünschenswert bzw. sinnvoll erachtet. Daher ist besonders darauf zu achten, dass die Aspirationen des Investors hierbei nicht immer mit den Zielen der Gemeinde kompatibel sind. Eine Gemeinde sieht die Erstellung eines Bebauungsplans besonders entwicklungsstrategisch, während ein Investor das Vorhaben als Chance sieht, sich finanziell zu bereichern³²⁷. Es lässt sich nicht pauschal sagen, wann und ob eine Gemeinde ein solches Projekt als richtig und wichtig erachtet. Es ist jedoch denkbar, dass im Falle des Tulip Inn Hotels ein solches Interesse der Stadt bestehen könnte, einen Teil des Gebietes in ein Mischgebiet umzunutzen. Die Umnutzung des gesamten Gebietes in ein Mischgebiet ist jedoch fraglich. Dies liegt daran, dass die im Westen des Gebiets bestehenden Betriebe, wie das Hauptmünzamt München³²⁸, der Werkstoffdienstleister Thyssenkrupp Schulte³²⁹, der Werkstoffhof Steinhausen³³⁰ oder das Dachser SE Logistikzentrum³³¹ in einem Mischgebiet wahrscheinlich unzulässig wären. Zulässig wären sie in einem Mischgebiet nur dann, wenn diese als nicht wesentlich störende sonstige Gewerbebetriebe nach §6 Abs. 2 eingeordnet werden.

³²³ (Ladesrecht BW Bürgerservice, 2011)

³²⁴ (Urteil des BVerwG vom 7. Juni 2012 (Az: 4 BN 6/12))

³²⁵ (Ladesrecht BW Bürgerservice, 2011)

³²⁶ (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW, o.J.)

³²⁷ (Burmeister, 2003, pp. 18-19)

³²⁸ (Waadt, o. J.)

³²⁹ (Thyssenkrupp, o. J.)

³³⁰ (AWM Abfallwirtschaftsbetrieb München, 2020)

³³¹ (dachser, 2021)

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans nie garantiert werden kann. Beachtet man dabei die notwendige Zeitspanne, welche benötigt wird, um einen Bebauungsplan aufzustellen, kann die Aufstellung eines Bebauungsplans nur in den wenigsten Fällen als sinnvoller Weg zur Umnutzung eines Hotels in ein Wohngebäude betrachtet werden. Das in Betracht nehmen einer anderen im Gewerbegebiet zulässigen Nutzung wäre durchaus sinnvoll. Ist eine alternative Nutzung ausgeschlossen, und es droht ein Leerstand in einem solchen Stadtteil, sollte allerdings die Bebauungsplanänderung logischerweise von der Gemeinde durchaus gewollt sein.

7. Kostenanalyse

Die effektiven Kosten einer Umnutzung setzen sich aus vielen Teilen zusammen. Hierbei sind u.a. Größe des Gebäudes, das Alter, die Bauart und die technischen Aspekte, nach denen das Gebäude errichtet wurde, besonders wichtig. Zudem gibt es auch allgemeine Einflüsse, welche die endgültigen Baukosten formen. Hier ist v.a. die Marktsituation ein besonderer Fall, der stets bei jeder Kostenschätzung beachtet werden muss. Daher müssen Kosten hinsichtlich der Baupreisentwicklung, je nach Marktlage angepasst werden. Die im folgenden Vorgehen durchgeführten Kostenschätzungen wurden anhand von Vergleichswerten und verschiedener Annahmen getätigt. Die Untersuchung soll also als eine beispielhafte Annahme verstanden werden, welche helfen soll, verschiedene Umnutzungsaspekte mit ungefähren Kosten in Verhältnis zu setzen und nicht um fundierte Berechnung auf Basis tatsächlicher Informationen über die untersuchten Gebäude anzustellen. Die Berechnungen basieren hierbei auf der DIN 276³³².



Abbildung 14: Einflussfaktoren auf Umbaukosten³³³

7.1 Kostenanalyse der Pamina Pension

Da das Ausmaß der notwendigen Maßnahmen zur Umnutzung nicht feststeht, wird im Folgenden die Kostenschätzung anhand grober Kostenkennwerte der zweiten Ebene vorgenommen. Trotz des guten Zustands der Immobilie muss der Bauherr Kosten für mögliche Umbauten einplanen und diese in seine Rentabilitätsberechnung einkalkulieren. So ist bei der Umnutzung der Pamina Pension davon auszugehen, dass die uns nicht bekannten technischen Aspekte, wie z.B. der Brandschutz, nicht die aktuellen Standards erfüllen und somit ertüchtigt werden müssen. Daher sind die im Folgendem angesetzten Kosten, als ein Worst-Case-Szenario zu verstehen.

³³² (Bielefeld & Wirths, 2010, pp. 227-238)

³³³ (Bielefeld & Wirths, 2010, p. 234)

Die angenommenen Kostenkennwerte stammen vom Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern (BKI) - *Baukosten Statische Kostenkennwerte Altbau*, aus dem Jahr 2010, dessen Kennwerte mithilfe des aktuellen Baupreisindex 2021 des BKI an die heutigen Baupreise angepasst wurden³³⁴.

In dem Regelwerk werden verschiedene Kostenrahmen je nach Vorhabensart und Haustypus gegliedert. Es wird zwischen Erweiterungen, Umbauten, Modernisierungen sowie Instandhaltungsmaßnahmen unterschieden. Da eine Nutzungsänderung die Anpassung der bautechnischen Aspekte eines Gebäudes an die heutigen Standards erfordert, sind Modernisierungskennwerte anzuwenden. Die Kostenkennwerte *Einfamilienhausmodernisierungen* wurden auf Basis verschiedener Vorhaben bereits fertiggestellt und auf Basis besonders detailliert abgerechneter Gebäude ermittelt. Die gewählten Vergleichsobjekte befanden sich hierbei im schlechten bis mittleren Bauzustand.³³⁵ Die auf diese Weise ermittelten durchschnittlichen Modernisierungskosten belaufen sich (Basisjahr 2010) auf 540€/m² BGF³³⁶. Auf die heutigen Baupreise umgerechnet, wären dies 783,65 €/m² BGF³³⁷. Betrachtet man die Entstehung der Kosten auf Basis zweiter Ebene, je nach Baugruppe, ist die folgende Kostenverteilung anzunehmen:

Baugrube	0,5%
Gründung	2,1%
Außenwände	31,2%
Innenwände	10,6%
Decken	11,9%
Dächer	17,2%
Baukonstruktive Einbauten	0,7%
Sonstige Baukonstruktionen	3,0%
Abwasser, Wasser, Gas	5,7%
Wärmeversorgungsanlagen	10,8%
Starkstromanlagen	4,4%
Fernmeldeanlagen	0,7%

Um einen genaueren Wert zu ermitteln, können von den Kostenkennwerten der ersten Ebene nun die nicht notwendigen Kosten der zweiten oder dritten Ebene subtrahiert werden, um so die groben Richtwerte an die Art des Vorhabens anzupassen. Bei den Modernisierungen der Vergleichsobjekte waren die Kosten für Außenwände (KG 337) besonders hoch und beliefen sich auf 176 €/m² BGF.

Vergleicht man eine vollständige Modernisierung mit den notwendigen Modernisierungsarbeiten, welche bei einer Nutzungsänderung durchgeführt werden müssen, können verschiedene Modernisierungsetappen vernachlässigt werden. Eine vollständige Modernisierung des Gebäudes ist zur Durchführung einer Nutzungsänderung nicht notwendig. So können, wie im Kapitel 5.5 erwähnt, Maßnahmen in Verbindung z.B. mit dem GEG vernachlässigt werden.

³³⁴ (BKI, 2021)

³³⁵ (BKI, 2010 , pp. 226-235)

³³⁶ (Ebd.)

³³⁷ (BKI, 2021)

Hierbei ist zu beachten, dass z.B. die Erneuerung der Fenster aus Schallschutzgründen, sowie die Erneuerung des Dachs aus brandschutztechnischen Gründen in einzelnen Fällen notwendig sein könnte, weshalb diese Kosten in der Berechnung inkludiert bleiben. Ferner müssen Baunebenkosten in der Rechnung betrachtet werden, welche daher aufzuaddieren sind.

So ergibt sich die Höhe der möglichen Kosten bei einer Nutzungsänderung aus:

783,65 €/m² BGF

Durchschnittliche Modernisierungskosten eines Einfamilienhauses

Abzüglich der Kosten 3. Ebene für: (bereits an 2021 angepasst)

-39 €/m² BGF	(KG 331) Tragende Außenwände
-3 €/m² BGF	(KG 332) Nichttragende Außenwände
-80 €/m² BGF	(KG 335) Außenwandbekleidungen außen
-175 €/m² BGF	(KG 337) Elementierte Außenwände
-11 €/m² BGF	(KG 339) Außenwände, Sonstiges
[-308 €/m² BGF	ΣKG 300]
-44 €/m² BGF	(KG 421) Wärmeerzeugungsanlagen
= ca. 476 €/m² BGF	Mögliche Σ d. Umbaumaßnahmen zur Nutzungsänderung

Zuzüglich der Baunebenkosten 1. Ebene (bereits an 2021 angepasst)

+39 €/m² BGF	(KG 700) Baunebenkosten
= ca. 515 €/m² BGF	Mögliche Σ d. Gesamtkosten der Nutzungsänderung

$$\rightarrow 270 \text{ m}^2 \times 515 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{139.050 \text{ €}}}$$

Bei der ca. 270 m² großen Pamina Pension sind also maximale Umbaukosten von etwa 140.000 € zu erwarten.

Hierbei ist zu betrachten, dass davon Baunebenkosten - KG 700 mit insgesamt mit etwa 10.530€ ins Gewicht fallen.³³⁸ Zu den Baunebenkosten gehören u.a. auch Planerkosten. Weitere Kosten in Verbindung mit der KG 700 sind:

- Kosten in Verbindung mit Bauherrenaufgaben (KG 710),
- Vorbereitung der Objektplanung (KG 720),
- der Objektplanung (KG 730),
- der Fachplanung (KG 740) – darunter:
 - Tragwerksplanung (KG 741),
 - Bauphysik (KG 743),

³³⁸ (BKI, 2010 , pp. 226-229)

- Ingenieurvermessung (KG 745),
- Brandschutz (KG 747)
- und Ähnliche

Aber auch andere Nebenkosten, wie z.B.:

- künstlerische Leistung (KG 750)
- sowie allgemeine Baunebenkosten (KG 760), zu welchen Gutachten und Beratung (KG 761), Versicherungskosten (KG 766) und andere gehören³³⁹.

In der Regel werden Kosten in Verbindung mit der Objektplanung nach der HOAI nach den anrechenbaren Kosten ermittelt. Im Falle jedoch, dass keine oder sehr geringe anrechenbare Kosten aufgrund der fehlenden Notwendigkeit einer der Umbauten anfallen, ist damit zu rechnen, dass ein **Stundenlohnvertrag** aufgesetzt oder **eine pauschale Summe** für bestimmte Leistungen angenommen werden kann. Hierbei wäre die Verwendung der HOAI außen vor³⁴⁰.

In Berlin belaufen sich durchschnittliche Mietpreise für Häuser auf etwa 15€/m²³⁴¹. Bei einer 270m² BGF ergibt dies 4050€ im Monat für ein Gebäude in der Größe der Pamina Pension. Würde man vorsichtshalber aber nur 70% der Mieteinnahmen annehmen^{342 343}, würden sich die Mieteinnahmen auf 3150€/M belaufen. Die mit der Nutzungsänderung verbundenen Umbaukosten würden sich daher in maximal 3,7 Jahren amortisieren. Hier sind jedoch die Kaufkosten der Immobilie nicht inbegriffen.

Ausblick:

Eine weitere Überlegung diesbezüglich wäre, auf Basis der Miete mithilfe der Amortisationsrechnung den maximalen Kaufpreis der Immobilie zu ermitteln:

Eine Immobilie sollte sich innerhalb von maximal 30 Jahren amortisieren³⁴⁴. Demnach sollten sich die Gesamtkosten auf maximal (3150€ x 12M x 30a =) 1.134.000 € belaufen. Würde man hiervon die Umbaukosten von 140.000 € subtrahieren, müsste der Erwerb der Immobilie für ca. 995.000 € möglich sein, damit sich eine solche Investition lohnt³⁴⁵.

7.2 Kostenanalyse des Sofitel Hotels

Die Kostenschätzung der Umnutzung des Sofitel Hotels ist deutlich komplexer als die bei der Pension Pamina. Das Schema der Vorgehensweise bleibt das gleiche. Die einzelnen Vorhaben müssen jedoch einzeln für sich betrachtet werden. Um dies zu tun muss zunächst die Vorgehensweise definiert und aufgeschlüsselt werden. Wie in der Abbildung dargestellt, wird im Folgenden davon ausgegangen, dass die oberhalb des 12. OG befindlichen Wohnungen auf weitere darunterliegende Geschosse erweitert werden. Teile des Hotels welche nicht in Form eines Boardinghouses genutzt werden können, wie z.B. Teile des Foyers, Konferenzräume und Ballsäle werden in eine gewerbliche Nutzung z.B. als Büroräume

³³⁹ (DIN 276: pp. 33-35, 2018-12)

³⁴⁰ (Construyo, 2021)

³⁴¹ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2021)

³⁴² (Brückmann, 2021)

³⁴³ (Reuß, 2021)

³⁴⁴ (Voss, 2012)

³⁴⁵ (Fleig, 2021)

umgenutzt. Serviceräume sowie Bar, Spa, Fitnessräume und andere Sonderräume bleiben als besondere Räume im Rahmen des Boardinghouses bestehen. Sofern möglich, werden alle Hotelzimmer in 2-Zimmerapartments umgewandelt. Hierbei werden jeweils zwei Hotelzimmer, welche innerhalb einer Schotte liegen zusammengelegt. Dabei wird eines der Bäder entfernt und mit einer kleinen Küche ergänzt. Das gesamte Vorgehen wird in der folgenden Grafik zusammengefasst.

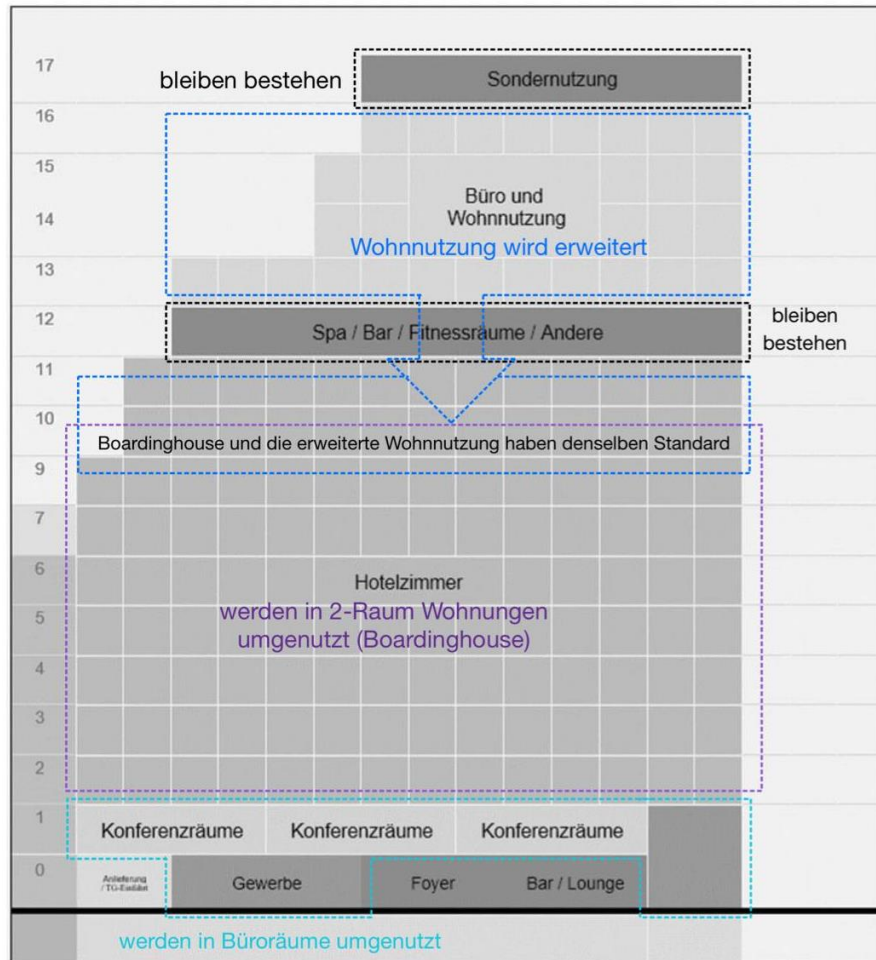


Abbildung 15: Umnutzungsschema des Sofitel Hotels³⁴⁶

Umnutzung der großen Hotelräume, wie Teile des Foyers, Ballsaal und Konferenzräume in eine Büronutzung:

Die Umnutzung dieser Räume ist vergleichbar mit einer Modernisierung eines älteren Bürogebäudes. Hierbei sind vor allem kleinere Umbauten unvermeidbar. So müssen zusätzliche WC-Räume und Teeküchen errichtet werden und größere Veränderungen an der TGA müssten möglicherweise vorgenommen werden. Hierzu zählen Arbeiten am Belüftungssystem oder an der Elektrik.

Was bei der Umgestaltung nicht berührt wird sind die Außenwände, Fenster und alle zur KG 300 dazugehörigen Umbauten. Das BKI - *Baukosten Statische Kostenkennwerte Altbau* gibt für die

³⁴⁶ (eigene Darstellung)

Modernisierung eines alten Bürogebäudes 780 €/m² BGF (Basiswert 2010) an. Dies sind 1132 €/m² BGF umgerechnet auf die heutigen Preise.

Der Grund, wieso Kosten für die Modernisierung eines älteren Bürogebäudes angenommen werden ist, dass Umbaukennzahlen im Falle einer Umnutzung zum Teil zu gering ausfallen könnten.

Bei der Verwendung von Umbaukennwerten werden Fragen, wie z.B. die brandschutztechnische Ertüchtigung nicht berührt. Wasserleitungen sind bereits verlegt sowie Strom und Trennwände sind vorhanden. Bei einem älteren Gebäude hingegen werden solche Elemente erneuert bzw. ergänzt, weshalb die Schätzung auf Basis dieser Werte genauer sein sollte³⁴⁷.

Bei einer Modernisierung wird jedoch ein höherer Kostenwert vor allem im Hinblick auf die technische Gebäudeausstattung angenommen. Beachtet man, dass eine Umnutzung die Anpassung verschiedener Bautechnischer Aspekte an die heutigen Standards erfordert, scheint die Annahme von Modernisierungskennwerten sinnvoller.

Nun müssen die 1.132 €/m² an die tatsächlich durchgeführten Arbeiten angepasst werden. Hierzu wird im Folgendem die Kostenaufteilung auf Basis zweiter Ebene verwendet:

Baugrube [→ 0%]	0,2%
Gründung [→ 0%]	2,5%
Außenwände [→ 0%]	33,8%
Innenwände [→ 50%]	13,2%
Decken [→ 50%]	9,9%
Dächer [→ 0%]	9,3%
Baukonstruktive Einbauten	0,7%
Sonstige Baukonstruktionen	4,0%
Abwasser, Wasser, Gas	4,0%
Wärmeversorgungsanlagen	7,2%
Lufttechnische Anlagen [→ 50%]	0,8%
Starkstromanlagen [→ 50%]	9,8%
Fernmeldeanlagen	2,9%
Förderanlagen [→ 50%]	0,6%
Nutzungsspezifische Anlagen	0,3%
Gebäudeautomation	0,5%
Sonstige Technische Anlagen	0,4%
	= 54,2%

³⁴⁷ (BKI, 2010 , pp. 204-205)

Wenn u.a. die Außenhaut bei der Umnutzung nicht betrachtet wird, schmälert es die Modernisierungskosten/m² BGF um **45,8%**.

Es ist zudem denkbar, dass v.a. der Kostenteil: Decken, Innenwände, Starkstromanlagen, Förderanlagen sowie lufttechnische Anlagen deutlich geschmälert wird. Eine 50% Annahme der hier entstehenden Kosten wäre also durchaus realistisch. Daher werden statt 34,4% eher 17,15% der hier entstehenden Kosten angenommen, was die gesamten anzunehmenden Kosten auf **37,05%** senkt.

Für die technische Anpassung der Konferenzräume, der nichtverwendeten Foyerbereiche und der Restaurants, sind somit eher 420 €/m² BGF im Worst-Case-Szenario anzunehmen. Die Kostenannahme in diesem Bereich wäre realistisch.

Hotelzimmer in Mikroapartments umgestalten:

Bei der Umgestaltung der Zimmer ist es v.a. von der Präferenz des Bauherrn abhängig, wie teuer oder günstig ein solcher Umbau werden soll. Kosten für Materialien und Ausstattungselemente sind hierbei besonders ausschlaggebend. Bei der Umnutzung eines so großen Hotels, wie das Sofitel, sind Kosten, welche durch die einzelnen Wohnungsausstattungs-elemente entstehen, besonders hoch. Hier stellt sich die Frage wie exakt so eine Kostenermittlung in einer so frühen Projektphase vorgenommen werden sollte.

Aufgrund der hohen Zahl der einzelnen Zimmer/Wohnungen hat eine exaktere Herangehensweise eine deutlich höhere Aussagekraft. Daher wird diese Vorgehensweise gewählt.

Hier sollte man daher die einzelnen Kosten in die einzelnen Vorhabensabschnitte aufteilen:

- Durchbruch in der Wand
- Erstellung der Küche
 - Ergänzung der notwendigen Wände und Leitungen
 - Behandlung der Oberflächen
 - Sonstige
- Kosten der Küche
- Kosten der Wohnzimmereinrichtung

Abriss des Badezimmers:

Jedes Badezimmer ist ein Fertigelement, also sollte die Annahme 6m²/Badezimmer ausreichend sein:

³⁴⁸

$$125\text{€/m}^2 \times 6\text{m}^2 = 750\text{€/Bad}$$

$$\text{ca. } 20\text{m}^3 \text{ Schutt pro Bad} - \text{Entsorgung } 35\text{€/m}^3 = 700\text{€}$$

³⁴⁸ (Talu, 2020)

Bad in Küche - Umbau:

Um den Umbau hier möglichst genau zu schätzen, wurden Kostenkennwerte im Folgenden für Umbaumaßnahmen aufgelistet und anschließend mit den einzelnen Bauelementkosten verglichen sowie ergänzt:

Statische Kostenkennwerte Altbau aus 2010³⁴⁹:

370 KG – Baukonstruktive Einbauten 32€/m²

340 KG – Innenwände 110€/m²

410 KG – Abwasser, Wasser, Gas 32€/m²

440 KG – Starkstromanlagen 39€/m²

Kostendaten aus 2010 BKI Bauelemente³⁵⁰:

(Angaben in: min. – max. – Ø)

- Innenwandbekleidung Mehrfamilienhäuser hoher Standard: 19€/m² – 41€/m² – 29€/m²
- Nichttragende Innenwände Mehrfamilienhäuser hoher Standard: 43€/m² – 64€/m² – 53€/m²
- Wärmeverteilternetze– Leitungsergänzung – Mehrfamilienhäuser 6-19 WE hoher Standard: 7,30€/m² – 13€/m² – 11€/m²

→Die gewählten kosten setzen sich daraus wie folgt zusammen:

370 KG – Baukonstruktive Einbauten 32€/m²

340 KG – Innenwände 110/m²

410 KG – Abwasser, Wasser, Gas 32€/m²

440 KG – Starkstromanlagen 39€/m²

+ Innenwandbekleidung Mehrfamilienhäuser hoher Standard: 41€/m²

Dies ergibt Gesamtumbaukosten i.H.v. 254 €/m² (Basisjahr 2010). Rechnet man dies auf die heutigen Preise um, ergeben sich **Umbaukosten von 369 €/m²**. Da eine Küche in etwa 10m² haben wird, bedeutet dies, dass ein Küchenumbau etwa **3.687€** kosten wird.

Zuzüglich der 700€ für den Abriss der Küche ergibt dies Gesamtumbaukosten von etwa:

4.400 €/Wohneinheit.

Hinzukommen Kosten für die Küchenausstattung, wobei hier mit ca. **5.000 €** zu rechnen ist.³⁵¹ Sowie Kosten für die Wohnzimmerausstattung, für welche mindestens **2.600 €** angenommen werden.³⁵²

Dies treibt die Umnutzungskosten auf etwa **10.000€/Wohneinheit** hoch. Multipliziert man es mit der Zahl der Zimmer (311) und dividiert durch zwei, ergeben sich für den Umbau der Zimmer **1.555.000€**.

³⁴⁹ (BKI, 2010 , p. 117)

³⁵⁰ (BKI, 2010, pp. 97,103,157)

³⁵¹ (Linz, 2020)

³⁵² (Tobias, 2020)

Beachtet man zudem die Umnutzungskosten der Gewerbeflächen, welche mit etwa 20.000m² multipliziert mit den bereits errechneten 420€/m² wird, ergeben sich Umbaukosten von ca. **8.400.000€**. Dies bedeutet, dass der gesamte Umbau den Investor mindestens **9.900.000 €** kosten würde.

Hinzukommen jedoch auch Erwerbskosten sowie Baunebenkosten. Baunebenkosten variieren meist zwischen 18% und 25%. Die Annahme bei einem solch großem Gebäude ist zwar sehr ungenau, jedoch sollten 18% bei einem relativ einfachen Vorhaben angemessen sein ³⁵³.

Ergebnis:

Ab wann eine Nutzungsänderung Sinn macht, lässt sich auf Basis dieser Daten bereits grob ermitteln. Hier muss lediglich angenommen werden, wie hoch die Mieteinnahmen bei einer solchen Wohneinheit sein könnten. Hierzu kann z.B. ein Mietspiegel oder Vergleichsobjekte herangezogen werden ³⁵⁴. Laut Mietspiegel 2021, wären Mieteinnahmen bis 11€/m² noch angemessen³⁵⁵. Boardinghouses sind aber nicht auf die Einhaltung solcher Richtlinien angewiesen. Sogar Häuser in wesentlich schlechteren Lagen würden einen Tagespreis für ähnlich große Zimmer von 59€ verlangen, was 1770€ Mieteinnahmen ergeben würde ³⁵⁶.

Bei der Lage am Kurfürstendamm ist somit eher mit monatlichen Mieteinnahmen von etwa 2000€ zu rechnen. Dies ließe sich v.a. mit den verschiedenen Services rechtfertigen, welche im Haus angeboten werden können. Würde man nun Nebenkosten und Finanzierungskosten ansetzen^{357 358} von ca. 750€, würden sich die reinen Mieteinnahmen auf 1.250€ belaufen. Dies würde bedeuten, dass sich die Umnutzung eines Apartments innerhalb nicht einmal eines Jahres amortisieren würde.

Die Sinnhaftigkeit der Nutzungsänderung der Büroflächen würde sich auf dieselbe Weise ermitteln lassen. Hierbei ist aber die Rechnung mit m²-Kosten sowie m²-Mieteinnahmen sinnvoller. Die Durchschnittsmieten für Büroflächen in Berlin belaufen sich zurzeit auf 28€/m²/M ³⁵⁹. Würde man hier Nebenkosten und sogar Finanzierungskosten^{360 361} von 50% annehmen, würden sich die reinen Mieteinnahmen auf etwa 14€/m² belaufen. Teilt man nun die Kosten für die Umnutzung 420 €/m² BGF durch 14/m²/M = ergibt dies, dass sich die Nutzungsänderung innerhalb von nur 2,5 Jahre amortisiert. Die sich aus dieser Berechnung ergebenden Zahlen, sind ein Zeichen dafür, dass ein preisgünstiger Kauf der Immobilie Sinn macht.

7.3 Kostenanalyse einer Bebauungsplanaufstellung

Die Kosten der Bauleitplanung werden von verschiedenen Einflüssen bestimmt und setzen sich insgesamt aus vielen Einzelkosten zusammen. Dazu gehören Planerkosten, Kosten für Gutachten und andere Notwendige Analysen, wie z.B. die Umweltverträglichkeitsstudie.

³⁵³ (Kalusche & Herke, o. J., pp. 72-90)

³⁵⁴ (Senatsverwaltung für integration, Arbeit und Soziales, 2021)

³⁵⁵ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2021)

³⁵⁶ (Boardinghouse Rülzheim, 2021)

³⁵⁷ (immowelt, 2021)

³⁵⁸ (Brückner, 2020)

³⁵⁹ (statista, 2021)

³⁶⁰ (immowelt, 2021)

³⁶¹ (Brückner, 2020)

Viele der Leistungen werden nach den Vorgaben der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) bemessen und bepreist. Dabei befasst sich der Teil 2 der HOAI spezifisch mit dem Leistungsbild der Flächenplanung, zu welcher die Bauleitplanung gehört. Dabei geht insbesondere der §19 HOAI auf das Leistungsbild bei der Erstellung eines Bebauungsplans ein.

Kosten für die Erstellung eines Bebauungsplans:

Nach §19 HOAI werden die Grundleistungen mittels der im §21 HOAI aufgeführten Honorartafel bemessen und anschließend je nach LPH in welchen sich das Bebauungsplanverfahren befindet entsprechend prozentual abgerechnet:

- So stehen dem Planer für die Durchführung der Grundleistungen der LPH 1, welche den Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung nach den Vorgaben des BauGB meint, 60 Prozent des Honorars zu.
- Nach der Durchführung der LPH 2, welche den Entwurf und die öffentliche Auslegung beinhaltet, stehen dem Planer 30% des Honorars zu
- und nach dem erfolgreichen Inkrafttreten des Bebauungsplans durch einen Satzungsbeschluss (durch die Gemeinde beschlossen), stehen ihm entsprechend weitere 10% des Honorars zu.

Dabei ist zu beachten, dass die in der Honorartafel nach §21 Abs.1 der HOAI erfassten Grundleistungen, die Honorare für Planer abhängig von der Größe der vom Bebauungsplan erfassten Fläche und nach Anforderungsstufe, welche in den einzelnen Honorarzonen berücksichtigt wird, bemessen werden.³⁶²

Die Zuordnung zu den Anforderungsstufen wird dabei “nach folgenden Bewertungsmerkmalen [vorgenommen]:

1. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte,
2. Baustruktur und Baudichte,
3. Gestaltung und Denkmalschutz,
4. Verkehr und Infrastruktur,
5. Topografie und Landschaft,
6. Klima-, Natur- und Umweltschutz.“³⁶³

Die in der HOAI genannten Paragraphen geben zwar keinen Aufschluss darüber, welche Leistungen der Planer konkret bei der Aufstellung eines Bebauungsplans vorzunehmen hat. Der §19 Abs. verweist jedoch hier auf die Anlage 3, welche Grundleistungen der Leistungsphasen aufschlüsselt und auf die Anlage 9, welche sich gleichermaßen mit besonderen Leistungen beschäftigt.³⁶⁴ Diese Anlagen wurden jedoch erst in der Novelle der HOAI vom Jahr 2013 ergänzt³⁶⁵. Im Folgenden wird die Anlage 3 nochmals mit den entsprechenden Leistungen je nach LPH aufgeführt:

³⁶² (§21 Abs.2 HOAI)

³⁶³ (§21 Abs.3 HOAI)

³⁶⁴ (§19 Abs.2 HOAI)

³⁶⁵ (Deutsches Architektenblatt, 2013)

Ausschnitt aus der HOAI - Anlage 3:

Anlage 3 (zu § 19 Absatz 2) Grundleistungen im Leistungsbild Bebauungsplan

Das Leistungsbild Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Grundleistungen je Leistungsphase zusammen:

1. Leistungsphase 1: Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen

- a) Zusammenstellen und Werten des vorhandenen Grundlagenmaterials
- b) Erfassen der abwägungsrelevanten Sachverhalte
- c) Ortsbesichtigungen
- d) Festlegen ergänzender Fachleistungen und Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer fachlich Beteiligter, soweit notwendig
- e) Analysieren und Darstellen des Zustandes des Plangebiets, soweit für die Planung von Bedeutung und abwägungsrelevant, unter Verwendung hierzu vorliegender Fachbeiträge
- f) Mitwirken beim Festlegen von Zielen und Zwecken der Planung
- g) Erarbeiten des Vorentwurfes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für die frühzeitigen Beteiligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs
- h) Darlegen der wesentlichen Auswirkungen der Planung
- i) Berücksichtigen von Fachplanungen
- j) Mitwirken an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich Erörterung der Planung
- k) Mitwirken an der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind
- l) Mitwirken an der frühzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- m) Abstimmen des Vorentwurfes für die frühzeitigen Beteiligungen in der vorgeschriebenen Fassung mit der Gemeinde

2. Leistungsphase 2: Entwurf zur öffentlichen Auslegung

- a) Erarbeiten des Entwurfes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs
- b) Mitwirken an der Öffentlichkeitsbeteiligung
- c) Mitwirken an der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind
- d) Mitwirken an der Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- e) Mitwirken bei der Abwägung der Gemeinde zu Stellungnahmen aus frühzeitigen Beteiligungen
- f) Abstimmen des Entwurfs mit der Gemeinde

3. Leistungsphase 3: Plan zur Beschlussfassung

- a) Erarbeiten des Planes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für den Beschluss durch die Gemeinde
- b) Mitwirken bei der Abwägung der Gemeinde zu Stellungnahmen
- c) Erstellen des Planes in der durch Beschluss der Gemeinde aufgestellten Fassung.

Betrachtet man die möglichen Kosten, reichen diese von 5.000€ bei einer Gesamtfläche von 0,5 Hektar und der Honorarzone 1 bis hin zu 459.282€ im Falle der Größe von 100 Hektar und Honorarzone 3.

So kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in den meisten Fällen bei selbst kompliziertesten Projekten bei einer Größe von bis zu 5 Hektar, welche auch im Falle der Bebauungsplanänderung im in Zamdorf ähnlich einzuschätzen wäre, der maximale Preis für die Grundleistungen bei 46.258€ gedeckelt werden kann.³⁶⁶

Wahrscheinlicher ist jedoch im Falle von Zamdorf die Annahme der Honorarzone 2. Dies liegt daran, dass die Verkehrssituation relativ komplex sowie die Nutzungsvielfalt recht hoch ist. Die Nutzungs- und die Baudichte sind eher durchschnittlich zu bezeichnen. Die Anforderungen an Topologie, Landschaft sowie an die Gestaltung und den Denkmalschutz sind eher als gering einzuschätzen. Bei so einem (durchschnittlichen) Bebauungsplan wie im Falle Zamdorf würden sich die Kosten für die Grundleistungen des Planers also eher auf 28.000 € bis 41.135 € belaufen.³⁶⁷

Andere notwendige Kosten:

Wichtig ist auch zu erwähnen, dass die Kosten für die Erstellung eines Bebauungsplans bei weitem nicht alle Kosten sind, welche ein Investor möglicherweise tragen müsste, um eine Bebauungsplanänderung zu erwirken. Hinzu kommen viele weitere Kosten, welche zum Teil nach der HOAI abgerechnet werden oder als Sonderleistungen individuell abgerechnet werden müssen.

Ein Dokument, welches zur Erstellung eines jeden Bebauungsplans notwendig ist, ist die **Umweltverträglichkeitsstudie**. Konkret werden die Honorare für die Erstellung dieser Studie in der *Anlage 1 (zu §3 Abs.1) Weitere Fachplanungs- und Beratungsleistungen Punkt 1.1* geklärt. Die Ermittlung des Honorars verläuft hierbei wie bei den anderen in der HOAI aufgeführten Leistungen, mittels Honorartafeln. Hier muss ein Investor mit minimalen Kosten für die Grundleistungen der Umweltverträglichkeitsstudie von 10.176 € rechnen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass es neben der Umweltverträglichkeitsstudie viele weitere Leistungen gibt, mit welchen der Bauherr rechnen muss. Diese ergeben sich je nach Projektart aus den öffentlichen Belangen welche bei der Erstellung eines neuen Bebauungsplans geprüft und berücksichtigt werden müssen. So kann z.B. ein **Immissionsschutzgutachten** etwa 1.500 € kosten³⁶⁸.

So ist es realistisch die Gesamtkosten für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, mit welchen der Investor rechnen muss, auf mehr als das Doppelte der Grundleistungen im Leistungsbild Bebauungsplan nach §19 HOAI zu schätzen.

Bezieht man dies auf die Umnutzung des Tulip Inn Hotels, würden sich die Kosten auf in etwa 70.000€ bis 110.000€ belaufen. Betrachtet man diese Kosten als zusätzliche Kosten, welche zu den Umbaukosten eines Hotels hinzugezogen werden müssen, sind diese Kosten nicht klein. Würde man die Bebauungsplanänderung dazu nutzen, um die im Gebiet befindlichen fünf weiteren Hotels umzunutzen, relativieren sich diese Kosten sehr schnell. Die etwa so anzunehmenden 25.000€ sind im Vergleich zu

³⁶⁶ (§21 Abs. 1-5 HOAI)

³⁶⁷ (§21 Abs. 1-5 HOAI)

³⁶⁸ (Rechtslupe, 2011)

den ansonsten anfallenden Kosten vergleichsweise gering, sodass eine Bebauungsplanänderung als eine valide Vorgehensweise betrachtet werden kann.

7.4 Umnutzung oder Neubau

Aus baurechtlicher aber auch aus ökonomischer Sicht sollte des Weiteren geklärt werden, ob ein Abriss solcher Hotels und der anschließende Neubau eine gute Alternative zur Umnutzung darstellen würde. Zuerst sei anzumerken, dass ein Neubau eines Wohnhauses an derselben Verortung wie das abgerissene Wohngebäude, dieselben planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllen muss, wie das alternative, zu umnutzende Hotelgebäude. Hierbei würde es sich genauso um ein Vorhaben im Sinne des §29 BauGB handeln und somit wären dieselben Planungsrechtlichen Anforderungen zu erfüllen. Wäre also die Wohnnutzung, in dem vorgegebenem Gebietstypus entsprechend der Vorgaben der §§1-11 BauNVO nicht zulässig, würde auch die Neuerrichtung eines Wohnhauses nicht möglich sein. Demnach ist zu erwarten, dass der Neubau per se nichts an den planungsrechtlichen Aspekten des Vorhabens ändern würde. Dennoch gibt es viele Gründe, welche für einen Neubau sprechen. So wird beim Bau eines Neubaus das Gebäude von Grund auf an die neuen Standards angepasst und muss somit nicht mittels teurer Umbauten ertüchtigt werden. Zudem würde ein neu errichtetes Gebäude nach den Wünschen und Vorstellungen des Bauherrn geplant werden, und es müssten keine Kompromisse bei den entwurflichen Aspekten getroffen werden. Ein neues Gebäude hat zudem sehr wahrscheinlich eine höhere Restlebensdauer, weshalb möglicherweise auf anstehende Instandhaltungsarbeiten verzichtet werden könnte. Zudem ist es möglich, dass die Unterhaltskosten des Hotels geringer ausfallen würden und sich die höheren Baukosten auf diese Weise sogar auf lange Sicht amortisieren ³⁶⁹.

Dennoch lohnt sich ein Neubau in den meisten Fällen nicht. Würde man die Pension Pamina als Wohnhaus neu errichten, würden sich die Neubaukosten selbst bei Fertighäusern im Jahre 2021 auf 1.800€/m² belaufen. Dagegen belaufen sich die Kosten für die Umnutzung auf nur etwa 420 €/m² BGF. In der Rechnung ist dabei der Abriss nicht beachtet worden. Laut eines Kurzgutachtens „Redevelopment - Wohneigentum 2021“ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) wird die Umnutzung von Büroräumen zu Wohnimmobilien, mit dem Neubau verglichen. Das Gutachten schätzt die Umnutzungskosten auf etwa 30% der Neubaukosten. Ferner wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass eine solche Umnutzung vor allem aber auch aus Klimaschutzgründen sinnvoll wäre und langfristig helfen könnte eine erhebliche Menge an CO₂ einzusparen. ³⁷⁰ Auch Michael Hölker, der Hauptgeschäftsführer vom Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (DBD), rät vom nicht notwendigen Neubau ab: „Wer klimaschonend mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen will, sollte nicht in erster Linie auf teuren Neubau setzen. Das Bauordnungs- und Planungsrecht sollte schnellstens in diese Richtung angepasst werden. Bei Förderprogrammen muss gelten: Umbau vor Neubau.“ ³⁷¹

So lässt sich sagen, dass der Neubau in Fällen, in denen die Baustruktur des Gebäudes auf kostenintensive Instandhaltungsarbeiten angewiesen ist, sinnvoll sein kann. Ein Neubau ist jedoch in den meisten Fällen aus finanzieller Sicht nicht sinnvoller als eine Umnutzung.

³⁶⁹ (Bielefeld & Wirths, 2010, pp. 5-9)

³⁷⁰ (Kurzgutachten: Redevelopment Wohneigentum 2021, 14. September 2021, ARGE eV.)

³⁷¹ (BundesBauBlatt, 2021)

8. Ergebnis

8.1 Fazit

In der Thesis wurden viele verschiedene Gesichtspunkte der Umnutzung von Beherbergungsstätten in Wohnimmobilien untersucht. Insgesamt lässt sich sagen, dass eine Umnutzung eine valide Möglichkeit für Investoren ist, um Wohnimmobilien zu erwerben. Die Umnutzung der Immobilien ist in den meisten Fällen möglich. Gleichzeitig bedeutet dies eine Zuführung neuer Wohnungen zum heutzutage angespannten Wohnungsmarkt. Nach der ausführlichen Analyse lässt sich die Frage, ob die Umnutzung von Hotelimmobilien in Wohnimmobilien unter Berücksichtigung gesetzlicher Regelungen in Berlin praktisch möglich ist, mit einem Ja beantworten.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht lässt sich eine Umnutzung in sehr vielen Fällen vornehmen. Ausnahmen hiervon sind nur Gewerbegebiete und ähnliche Gebiete, welche das Wohnen kategorisch ausschließen. Zwar lohnt es sich in vielen Fällen nicht, eine Bebauungsplanänderung anzustreben, in einigen Fällen kann aber ein Bauleitverfahren durchaus sinnvoll und finanziell lohnend sein. Anzumerken ist, dass z.B. in Kerngebieten, in welchen eine Umnutzung einer Hotelimmobilie nur bedingt in eine reine Wohnform möglich wäre, eine Umnutzung mittels Sonderlösungen, wie z.B. des Boardinghouses, dennoch umgesetzt werden kann.

Aus finanzieller Sicht ist die Sinnhaftigkeit einer Umnutzung meistens eine Einzelfallentscheidung in Abhängigkeit von den Erwerbskosten der Immobilie. Die Kosten für die Ertüchtigung bzw. Modernisierung fallen hierbei um ein Vielfaches kleiner aus als die Kosten eines Abrisses und der Neuerrichtung eines Gebäudes.

Bei der Ertüchtigung der Immobilie ist zu betonen, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht die Umnutzung bei jungen Gebäuden, mit einem geringeren Maß der notwendigen Anpassungen verbunden ist. Dennoch unterscheiden sich Anforderungen an bspw. den Schallschutz nicht unwesentlich, sodass in vielen Fällen mit Ertüchtigungsmaßnahmen gerechnet werden sollte.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine Umnutzung immer das Eingehen von Kompromissen mit sich bringt. Der Bauherr verliert entwerfliche Freiheiten und einige Flächen können nicht immer optimal genutzt werden. Trotzdem lässt sich final hervorheben, dass eine Umnutzung eine finanziell intelligente und ökologische Alternative zum Neubau darstellt.

8.2 Ausblick

Aufgrund der Zeitlimitation war es im Rahmen der Masterarbeit nicht möglich alle Umnutzungsthematiken zu betrachten. Wie bereits in der Thesis erwähnt, wurde ein Fokus auf die notwendigsten Inhalte gelegt. Im Folgenden sind Forschungsideen vorzufinden, welche fortführend auf Basis dieser Arbeit erforscht werden sollten:

- Versierter Bezug auf baunebenrechtliche Rechtsfragen und Abhängigkeiten beim Umnutzungsprozess, wie z.B. Auswirkungen des Denkmalschutzrecht auf den Verlauf einer Umnutzung.
- Betrachtung der aktuellen Fragestellung unter anderen Gesichtspunkten, wie z.B.
 - Klimafreundlichkeit (CO2-Einsparungen),
 - neue baurechtliche Entwicklungen (z.B. Baulandmobilisierungsgesetz),
 - Bauen im Bestand,
 - Sozialwissenschaftliche bzw. sozio-ökonomische Untersuchung verschiedener Wohnformen.
- Vergleich zwischen möglichen Umnutzungsformen hinsichtlich einer langfristigen Investitionsbetrachtung inklusive Finanzierungskosten.
- Umnutzungsanalyse ausgehend von anderen Immobilien, wie z.B. Büros, Gewerbe, öffentliche Gebäude.

Literaturverzeichnis

- 21st Real Estate Gmb, 2020. Auswirkungen des Mietendeckels auf den Berliner Wohnungsmarkt, Berlin: s.n.
- Albinus, I., o. J.. Bauen ohne Baugenehmigung Berlin. [Online]
Available at: <https://www.baugenehmigung-bauantrag.de/baugenehmigung/bauen-ohne-baugenehmigung/>
[Zugriff am 15. Mai 2021].
- Anon., kein Datum [Online].
- AWM Abfallwirtschaftsbetrieb München, 2020. Wertstoffhof in Steinhausen. [Online]
Available at: <https://www.awm-muenchen.de/entsorgen/wertstoffhoefe/detail/wertstoffhof-in-steinhausen>
[Zugriff am 01. August 2021].
- B_I Baumagazin, 2016. Brandschutzkonzept für denkmalgeschützte Gewölbedecke. [Online]
Available at: <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/bauhandwerk/brandschutzkonzept-fuer-denkmalgeschuetzte-gewoelbedecke-b11203>
[Zugriff am 20. Oktober 2021].
- Balzli, B., 2021. Wohnen in der Großstadt: mieten oder kaufen?. [Online]
Available at: <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/immobilienmarktanalyse -in-vielen-staedten-sollte-man-vielleicht-besser-nicht-kaufen/11339318-2.html>
[Zugriff am 29. März 2021].
- bauen.de, o. J.. Baurecht kompakt – Orientierung für Bauherren. [Online]
Available at: <https://www.bauen.de/baurecht.html>
[Zugriff am 12. November 2021].
- Bauer, A., o. J. . Strategische Lärmkarten. [Online]
Available at: <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laermminderungsplanung-berlin/laermkarten/>
[Zugriff am 29. Oktober 2021].
- Baumert, M. & Kockel, M.-A., 2017. Wohnformen im Überblick. [Online]
Available at: <https://www.bring-together.de/de/gemeinschaft/ratgeber/ich-bin-neu/wohnformen>
[Zugriff am 15. August 2021].
- Bauministerkonferenz, 2012. Musterbauordnung MBO, o. O.: s.n.
- Baunetz_Wissen_, o. J. . Sicherheitstreppen. [Online]
Available at: <https://www.baunetzwissen.de/treppen/fachwissen/brand--schallschutz/sicherheitstreppenraeume-167604>
[Zugriff am 02. November 2021].
- Baunetz_Wissen_, o. J.. Gebäudeklassen. [Online]
Available at:
<https://www.baunetzwissen.de/brandschutz/fachwissen/grundlagen/gebaeudeklassen-3134967>
[Zugriff am 02. September 2021].
- Baunetz_Wissen, o. J. . Brandschutzanforderungen an Treppen und Treppenträume. [Online]
Available at: <https://www.baunetzwissen.de/treppen/fachwissen/brand--schallschutz/brandschutzanforderungen-an-treppen-und-treppenraeume-3479813>
[Zugriff am 22. August 2021].

- Baunetz_Wissen, o. J. . Notwendige Flure: Anforderungen und Anordnungen. [Online]
Available at: <https://www.baunetzwissen.de/brandschutz/fachwissen/flucht--rettungswege/notwendige-flure-3143543>
[Zugriff am 01. November 2021].
- BauNetz, o. J.. Bestandsschutz im öffentlichen Baurecht. [Online]
Available at:
https://www.baunetz.de/recht/Bestandsschutz_im_oeffentlichen_Baurecht_44458.html
[Zugriff am 02. August 2021].
- Baunutzungsverordnung BauNVO, 2017. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). s.l.:s.n.
- Bauprofessor, 2021. Musterbauordnung (MBO). [Online]
Available at: <https://www.bauprofessor.de/musterbauordnung-mbo/>
[Zugriff am 02. November 2021].
- BaurechtAnwalt, o. J.. Das öffentliche Baurecht: Bauordnungsrecht, Bauplanungsrecht, Baunebenrecht. [Online]
Available at: <https://www.baurechtanwalt.com/das-oeffentliche-baurecht/>
[Zugriff am 02. Oktober 2021].
- Bauwion, o. J.. Checkliste 06 Gebäudeklassen: Brandschutzanforderungen , o. O.: Bauwion.
- Bauzeiger, D., 2021. Standsicherheit - Statik - Bauvorhaben - Baubehörde. [Online]
Available at: <https://www.deutscher-bauzeiger.de/bauamt/bauantrag/statik-bauantrag/standsicherheitsnachweis/>
[Zugriff am 15. Oktober 2021].
- bba, 2016. Holzbalkendecke: Beschwerden oder entkoppeln. [Online]
Available at: <https://www.bba-online.de/decke/holzbalkendecken/holzbalkendecke-beschwerden-entkoppeln/>
[Zugriff am 19. August 2021].
- bba, 2020. Die zwei Seiten der Decke. [Online]
Available at: <https://www.bba-online.de/brandschutz/die-zwei-seiten-der-decke-holzbalkendecken/>
[Zugriff am 01. November 2021].
- bba, 2021. Flucht- und Rettungswege. [Online]
Available at: <https://www.bba-online.de/brandschutz/flucht-und-rettungswege/>
[Zugriff am 14. Juni 2021].
- Bebauungsplan 4-17 VE (Berlin), s. Anhang. s.l.: s.n.
- BelForm, o. J. . Definition Boardinghouse. [Online]
Available at: <https://belform.de/immobilienlexikon/boardinghouse/>
[Zugriff am 15. Oktober 2021].
- Berger, R., 2018. 20 qm Wohnzimmer einrichten: Layout-Beispiele und smarte Gestaltungsideen. [Online]
Available at: <https://deavita.com/wohnzimmer/20-qm-wohnzimmer-einrichten-grundrissplan-beispiele.html>
[Zugriff am 03. November 2021].
- Berlin.de, 2013. Legendäres Berliner Hotel Bogota muss schließen. [Online]
Available at: <https://www.berlin.de/tourismus/nachrichten/3266521-1721038-legendaeres->

berliner-hotel-bogota-muss-s.html
[Zugriff am 02. Oktober 2021].

- Berlin.de, 2021. Hochbau für 150 Meter hohen Wohnturm am Alex beginnt. [Online]
Available at: <https://www.berlin.de/aktuelles/berlin/7046719-958092-hochbau-fuer-150-meter-hohen-wohnturm-am.html>
[Zugriff am 30. Oktober 2021].
- Bezirksamt Lichtenberg, o. J.. Baugenehmigungsverfahren. [Online]
Available at: <https://www.berlin.de/ba-lichtenberg/auf-einen-blick/buergerservice/bauen/artikel.280014.php>
[Zugriff am 02. November 2021].
- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, o. J. . Sonderbauten: Allgemeine Informationen. [Online]
Available at: <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bauaufsicht-wohnungsaufsicht-denkmalschutz/artikel.187788.php>
[Zugriff am 15. Juli 2021].
- Bezirksamt Neukölln, o. J.. Liegenschaftskataster. [Online]
Available at: <https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/vermessung-und-geoinformation/liegenschaftskataster/artikel.255320.php>
[Zugriff am 04. Mai 2021].
- Bezirksamt Spandau von Berlin, o. J. . Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO Bln). [Online]
Available at: <https://www.berlin.de/ba-spandau/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.217169.php>
[Zugriff am 15. Oktober 2021].
- Bezirksamt Spandau, 2021. Wie funktioniert ein Bebauungsplanverfahren?. [Online]
Available at: (Ladesrecht BW Bürgerservice, 2011)
[Zugriff am 25 Oktober 2021].
- bfb barrierefrei bauen , 2020. Bautechnisch eingeführt in Berlin. [Online]
Available at: <https://www.bfb-barrierefrei-bauen.de/berlin/>
[Zugriff am 01. August 2021].
- BfGA, 2020. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). [Online]
Available at: <https://www.bfga.de/arbeitschutz-lexikon-von-a-bis-z/fachbegriffe-a-b/bimschg-fachbegriff/>
[Zugriff am 01. September 2021].
- Bielefeld, B. & Wirths, M., 2010. Entwicklung und Durchführung von Bauprojekten im Bestand. Wiesbaden: Vieweg-Teubner-Verlag.
- BKI, 2010 . Baukosten Statische Kostenkennwerte Altbau. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum.
- BKI, 2010. BKI Baukosten - Teil 2: Statistische Kostenkennwerte für Bauelemente. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern.
- BKI, 2021. Baupreisindex. [Online]
Available at: <https://bki.de/baupreisindex.html>
[Zugriff am 19 Oktober 2021].

- Boardinghouse Rülzheim, 2021. Appartements. [Online]
Available at: <https://www.boardinghouse-ruelzheim.de/index.php/de/appartements.html>
[Zugriff am 22. September 2021].
- BOCHUM, 2021. Informationen zu Bebauungsplänen. [Online]
Available at: <https://www.bochum.de/Amt-fuer-Stadtplanung-und-Wohnen/Ablauf-eines-Bebauungsplanverfahrens>
[Zugriff am 22. August 2021].
- Boeddinghaus, G., 1994. Sollten die Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung in der Baunutzungsverordnung geändert werden?. In: J. Kormann, Hrsg. Konflikte baulicher Nutzungen. Dortmund: Kommunalchriften-Verlag, pp. 27-38.
- Bönker, C., 2018. Baunutzungsverordnung mit Immissionsschutzrecht. 2. Auflage Hrsg. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft.
- Braun, R., 2020. Wohnungsmarktprognose 2021/22: Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030, Bonn: empirica ag.
- Brückmann, N., 2021. Mieteinnahmen versteuern. [Online]
Available at: <https://www.transparent-beraten.de/kapitalanlage/immobilien/steuern/>
[Zugriff am 17. Oktober 2021].
- Brückner, C., 2020. Verteilerschlüssel in der Nebenkostenabrechnung: ein Überblick. [Online]
Available at: <https://ratgeber.immowelt.de/a/verteilerschluessel-in-der-nebenkostenabrechnung-ein-ueberblick.html>
[Zugriff am 02. September 2021].
- Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, 2021. Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR). [Online]
Available at: <https://www.baua.de/DE/Angebote/Rechtstexte-und-Technische-Regeln/Regelwerk/ASR/ASR.html>
[Zugriff am 01. Oktober 2021].
- BundesBauBlatt, 2021. Verbändebündnis: Jetzt die Weichen für mehr bezahlbares Wohneigentum stellen. [Online]
Available at: https://www.bundesbaublatt.de/news/jetzt-die-weichen-fuer-mehr-bezahlbares-wohneigentum-stellen-verbaendebuendnis-macht-sich-fuer-umnutzung-von-bueroflaechen-stark_3695482.html
[Zugriff am 15. November 2021].
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2021. Mietspiegel Berlin - 11/2021, Berlin: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.
- Bundesministerium für Gesundheit, 2021. Coronavirus-Pandemie (SARS-CoV-2): Chronik bisheriger Maßnahmen und Ereignisse. [Online]
Available at: <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/coronavirus/chronik-coronavirus.html>
[Zugriff am 20. Oktober 2021].
- Bundesrat, 2020. Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilitätsgesetz), Berlin: Bundesregierung.
- Burmeister, T., 2003. Der sädtebauliche Vertrag als rechtliches Instrument der Kooperation mit Privaten bei der Baulandentwicklung und -erschließung, Berlin : TU Berlin.
- Colliers International, 2019. Deutschland Investment Marktbericht: Hotelinvestment, Berlin: Colliers International.

- Construyo, D. M. f., 2021. Was kostet eine Nutzungsänderung?. [Online]
Available at: <https://www.construyo.de/ratgeber/bauplanung/was-kostet-die-nutzungsänderung>
[Zugriff am 17. Oktober 2021].
- dachser, 2021. DACHSER Deutschland - seit 1930 auf Erfolgskurs. [Online]
Available at: <https://www.dachser.de/de/landesfakten-88>
[Zugriff am 07. August 2021].
- DAD Deutsches Architektenblatt, 2014. Langfassung „In oder Out“. [Online]
Available at: <https://www.dabonline.de/2014/08/28/langfassung-in-oder-out-recht-innenbereich-aussenbereich/>
[Zugriff am 01. November 2021].
- Dalg, S., o. J.. Pension Pamina. [Online]
Available at: <https://www.traumhafturlaub.com/reisezielpension-pamina>
[Zugriff am 04. August 2021].
- DEHOGA , 2010. Barrierefreiheit und Inklusion im Gastgewerbe, Berlin: s.n.
- DEHOGA Tourismus Baden-Württemberg GmbH, 2021. Kriterienkatalog deutsche Hotelklassifizierung, Baden-Württemberg: s.n.
- DEHOGA, 2005. Zielvereinbarung nach § 5 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG), Berlin: DEHOGA.
- Deutscher Bauanzeiger, o. J.. Bebauungsplanänderung. [Online]
Available at: <https://www.deutscherbauanzeiger.de/bauamt/bebauungsplan/bebauungsplanaenderung/>
[Zugriff am 04. Oktober 2021].
- Deutscher Bauzeiger, o. J.. Genehmigungsfreistellung. [Online]
Available at: <https://www.deutscherbauzeiger.de/bauplanung/leistungsphasen/baugenehmigungsplanung-lp4/genehmigungsfreistellung/>
[Zugriff am 02. April 2021].
- Deutsches Architektenblatt, 2013. Fortschritt für die Bauleitplanung. [Online]
Available at: <https://www.dabonline.de/2013/10/01/fortschritt-fur-die-bauleitplanung-hoai-honorarzone-flachennutzungsplan-hektar/>
[Zugriff am 26. September 2021].
- Deutsches Architektenblatt, 2020. Bebauungsplan: Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen. [Online]
Available at: <https://www.dabonline.de/2020/03/20/bebauungsplan-ausnahmen-befreiungen-abweichungen-bauen-im-innenbereich-paragraf-34-planungsrecht/>
[Zugriff am 03. Oktober 2021].
- Deutsch, M., 2014. Gewerbelärm und Wohnen im Bebauungsplan: Die neue Rechtsprechung des BVerwG - Praxiserfahrungen und Lösungsansätze, München: Dolde Mayen & Partner.
- Die Grünen - Rosa Liste, o. J.. Urbane Mischung in dafür geeigneten Gewerbegebieten steuern. [Online]
Available at: <https://www.gruene-fraktion-muenchen.de/urbane-mischung-in-dafur-geeigneten-gewerbegebieten-steuern/>
[Zugriff am 09. Oktober 2021].

- Dietz, P., 2021. Hotellerie steht vor Insolvenz: Übernahme und Fusionen. [Online]
Available at: https://www.immobilien-zeitung.de/10000_76095/hotellerie-steht-vor-insolvenzen-uebernahmen-und-fusionen
[Zugriff am 02. März 2021].
- DIN 18024-2, 2020. DIN 18024-2 Versammlungs-, Sport- und Gaststätten. [Online]
Available at: <https://nullbarriere.de/din18024-2-beherbergung.htm>
[Zugriff am 02. Oktober 2021].
- DIN, 2017. DIN 267. Berlin: Deutsches Institut für Normung.
- Dr. Bölingen, A. & Günes, Ö., 2021. Unternehmensrettung 4.0: Neue Möglichkeiten für die Restrukturierung von Hotels und Gastronomie. [Online]
Available at: <https://www.tageskarte.io/%20hotellerie/detail/unternehmensrettung-40-neue-moeglichkeiten-fuer-die-restrukturierung-von-hotels-und-gastronomie.html>
[Zugriff am 20. April 2021].
- Dücker, J., o. J.. Anwendbarkeit der §§ 30 ff. BauGB. [Online]
Available at: <https://www.juracademy.de/baurecht-nrw/anwendbarkeit-30-baugb.html>
[Zugriff am 01. November 2021].
- Eberth, F., 2015. Sanieren und Verstärken von Betonbauteilen mit CFK-Lamellen. [Online]
Available at: <https://www.db-bauzeitung.de/bauen-im-bestand/schwachstellen-aus-bauschaeden-lernen/sanieren-von-betonbauteilen-mit-cfk-lamellen/>
[Zugriff am 03. November 2021].
- Ebner, A. F. H., 2005. Baurecht Sachsen. 3. Auflage Hrsg. Sachsen: Nomos.
- Ehlers, D., 2016. Allgemeines Verwaltungsrecht. 15. Auflage Hrsg. Berlin: De Gruyter.
- ELB Immobilien Verwaltungs GmbH, 2021. Bund startet Förderprogramm für Studentenwohnungen. [Online]
Available at: <https://www.bildungsspiegel.de/news/studium-fernstudium-neue-lernformen/4439-hoher-bedarf-an-wohnungen-fuer-studierende>
[Zugriff am 15. August 2021].
- Erler, M., 2019. Nutzungsänderung ohne Antrag führt zu Nutzungsuntersagung. [Online]
Available at: <https://rechtsanwalt-erler.de/nutzungsuntersagung-bei-nutzungsänderung/>
[Zugriff am 03. Juni 2021].
- Fiolka, N., 2020. Treugast-Ranking für Coronajahr 2020: Hotel-Umsätze brechen um 60 Prozent ein. [Online]
Available at: <https://www.tophotel.de/treugast-ranking-fuer-coronajahr-2020hotel-umsaetze-brechen-um-60-prozent-ein-77638/>
[Zugriff am 29. August 2021].
- Fischer, A., 2021. Partys im Park: Probleme mit Lärm und Krawallen. [Online]
Available at: <https://www.mdr.de/nachrichten/deutschland/panorama/corona-lockerungen-randale-open-air-parks-100.html>
[Zugriff am 15. August 2021].
- Fleig, J., 2021. Investitionsrechnung und Methoden zur Bewertung. [Online]
Available at: <https://www.business-wissen.de/hb/amortisationsrechnung-berechnung-und-beispiele/>
[Zugriff am 20. Oktober 2021].

- Funke, 2021. Unterkünfte und Pensionen in und um Berlin. [Online]
Available at: <https://www.pension.de/ferienwohnung/berlin/2950159>
[Zugriff am 19. Oktober 2021].
- GEG, 2020. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, o. O.: Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und Bundesamt für Justiz.
- Gemeinde Neukirchen-Seelscheid, 2021. Allgemeine Information zum Bebauungsplanverfahren. [Online]
Available at: <https://www.nk-se.de/fileadmin/redaktion/buergerservice/buergerinformationen/Orts-und-Planungs-Recht/Bebauungsplanverfahren.pdf>
[Zugriff am 27. Oktober 2021].
- Gemeinde Roesrath, o. J.. Ablaufschema Bebauungsplanverfahren. [Online]
Available at: <https://www.roesrath.de/ablaufschema-bebauungsplanverfahren.pdf>
[Zugriff am 01. November 2021].
- Genossenschaftliche Finanzgruppe Volksbanken Raiffeisenbanken, 2020. Der Immobilienmarkt auf dem Corona-Prüfstand: Mehrzahl der Assetklassen zeigt sich robust, Berlin: DZ HYP.
- Gerhold, P., 2020. Wann ist eine Treppe eine notwendige Treppe?. [Online]
Available at: <http://www.derbrandschützer.de/2016/07/17/wann-ist-eine-treppe-eine-notwendige-treppe/>
[Zugriff am 03. Oktober 2021].
- Göger, M., 2017. Das „urbane Gebiet“ – Ein neuer Gebietstypus für die Baunutzungsverordnung. [Online]
Available at: <https://www.leinemann-partner.de/newsletter/neues-zum-immobilienrecht-022016/das-urbane-gebiet-ein-neuer-gebietstypus-fuer-die-baunutzungsverordnung/>
[Zugriff am 18. Juli 2021].
- Google Earth, o. J.. Der genaueste Globus der Welt. [Online]
Available at: https://www.google.com/intl/de_de/earth/
[Zugriff am 01. November 2021].
- Grimm, R., 2013. Feuerwiderstandsklassen. [Online]
Available at: <https://www.baustoffwissen.de/baustoffe/baustoffknowhow/baurecht/erklart-feuerwiderstandsklassen/>
[Zugriff am 20. Juli 2021].
- Grudmann, K., o. J.. Hotel, Gastronomie und Tourismus barrierefrei. [Online]
Available at: <https://nullbarriere.de/hotel-gastronomie-touristik-barrierefrei.htm>
[Zugriff am 02. August 2021].
- Häcker, A. & Frieder, W., 2017. Das "urbane Gebiet": neue Chancen für die Innenentwicklung?. [Online]
Available at: <https://www.menoldbezler.de/de/aktuelles/das-urbane-gebiet-neue-chancen-fuer-die-innenentwicklung>
[Zugriff am 01. September 2021].
- Hanne, W., 2021. Das öffentliche Baurecht in der Praxis. 2. Auflage Hrsg. Hürth: Werner-Verlag.
- Hans-Böckler-Stiftung, 2018. So groß ist die Wohnungsnot in deutschen Städten wirklich. [Online]

Available at: <https://www.dgb.de/themen/++co++1fe%2076e9a-a204-11e8-8956-52540088cada>
[Zugriff am 03. März 2021].

- Haupt, H., 2013. Immobilien report. [Online]
Available at: <https://www.immobiliengreport.de/gewerbe/Interview-Haupt-Hubert.php>
[Zugriff am 14. November 2021].
- Hausbau Hilfe, o. J. . Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. [Online]
Available at: <https://www.hausbau-hilfe.info/baurecht/baugenehmigung/das-vereinfachte-baugenehmigungsverfahren/>
[Zugriff am 01. Oktober 2021].
- Hermanns, C. D. & Hönig, D., o. J.. Das „Boardinghouse“: Wohnnutzung im Sinne des Bauplanungsrechts , Berlin: s.n.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011. Bodenschutz in der Bauleitplanung, Hessen: s.n.
- Hoben, A., 2021. München wächst weiter. [Online]
Available at: <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-einwohnerzahl-wachstum-bevoelkerungsprognose-1.5321508>
[Zugriff am 15 November 2021].
- Huber, B., 2021. Berliner Traditions-Hotel schließt nach mehr als 50 Jahren. [Online]
Available at: <https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/corona/beitraege/2021/02/hotel-heckers-kudamm-kurfuerstendamm-corona-pandemie.html>
[Zugriff am 20. August 2021].
- IHK Hannover, 2019. Nutzungsänderung gemäß Niedersächsischer Bauordnung. [Online]
Available at: <https://www.hannover.ihk.de/ihk-themen/planen-bauen/bauleitplanung/bau-und-planungsrecht/nutzungsanderung-nbauo.html>
[Zugriff am 29. März 2021].
- Immobilienzeitung, 2013. Hubert Haupt entwickelt Nordic Pure Hotel. [Online]
Available at: <https://www.iz.de/projekte/news/muenchen-hubert-haupt-entwickelt-nordic-pure-hotel-119305>
[Zugriff am 02. Oktober 2021].
- immowelt, 2021. Mieteinnahmen versteuern: So viel bekommt der Staat. [Online]
Available at: <https://ratgeber.immowelt.de/a/mieteinnahmen-versteuern-so-viel-bekommt-der-staat.html>
[Zugriff am 03. Oktober 2021].
- Informationsportal Pflegeimmobilien, o. J.. Welche Vorteile bieten Pflegeimmobilien gegenüber Eigentumswohnungen?. [Online]
Available at: <https://www.pflegeimmobilien-als-kapitalanlage.de/welche-vorteile-bieten-pflegeimmobilien-gegenueber-eigentumswohnungen.html>
[Zugriff am 20. Juli 2021].
- Institut für Architektur, 2013. Concorde Hotel. [Online]
Available at: https://www.tek.tu-berlin.de/menue/links_und_literaturliste/#c315297
[Zugriff am 19. Oktober 2021].
- Juch, N., 2021. Welche neuen Instrumente bietet das Baulandmobilisierungsgesetz?. [Online]
Available at: <https://www.roedl.de/themen/fokus-public-sector/2021-juli/neuen-instrumente-baulandmobilisierungsgesetz>
[Zugriff am 01. September 2021].

- juracademy, o. J.. Zulässigkeit eines Vorhabens nach §§ 30, 34, 35 BauGB. [Online]
Available at: <https://www.juracademy.de/baurecht-nrw/zulaessigkeit-vorhaben-baugb.html>
[Zugriff am 01. November 2021].
- JuraForum Lexikon, 2021. Bebauungsplan: Definition, Erklärung, Verfahren, Inhalte und Änderungen. [Online]
Available at: <https://www.juraforum.de/lexikon/bebauungsplan>
[Zugriff am 18. September 2021].
- JuraForum, 2021. Bestandsschutz im Baurecht - Was bedeutet es? Nutzungsänderung mit Bestandsrecht. [Online]
Available at: <https://www.juraforum.de/lexikon/bestandsschutz-im-baurecht>
[Zugriff am 20. April 2021].
- JuraForum, o. J.. Bauordnungsrecht - Bedeutung und Funktion, Unterschied zum Bauplanungsrecht, formelles und materielles Bauordnungsrecht. [Online]
Available at: <https://www.juraforum.de/lexikon/bauordnungsrecht>
[Zugriff am 02. Juni 2021].
- Juse, 2019. Urbanes Gebiet: Fallbeispiel für neue Gebietskategorie zwischen Mischgebiet und Kerngebiet. [Online]
Available at: <https://www.forum-verlag.com/blog/urbanes-gebiet-beispiel>
[Zugriff am 01. November 2021].
- Kalksandstein Original, o. J.. Schallschutz Innenwände. [Online]
Available at: <https://www.ks-original.de/schallschutz/schallschutz-innenwaende>
[Zugriff am 05. Oktober 2021].
- Kalusche, W. & Herke, S., o. J.. Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten, Cottbus: s.n.
- Kleihues, K. +., o. J. . Sofitel Berlin. [Online]
Available at: <https://kleihues.com/hotel-concorde-berlin/>
[Zugriff am 12. November 2021].
- Knab, F. & Sodeikat, C., 2016. Die Bestimmung der Betondruckfestigkeit im Bestand: Herausforderungen und Lösungsvorschläge, München: s.n.
- Knauf , 2021. Knauf Gipsputz-Kompetenz, Iphofen: Knauf.
- knauf, o. J. . Detailblätter und Objektbeispiele. [Online]
Available at: <https://trockenbau-unlimited.de/schallschutz>
[Zugriff am 02. August 2021].
- Köhler & Klett, 2012. Konfliktbewältigung zwischen Gewerbe und Wohnen durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen in der Bauleitplanung. [Online]
Available at: <https://koehler-klett.de/newsletter/november-2012/konfliktbewaltigung-zwischen-gewerbe-und-wohnen-durch-die-festsetzung-passiver-larmschutzmassnahmen-in-der-bauleitplanung>
[Zugriff am 08. September 2021].
- Kötz, W.-D., 2020. Baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärm. [Online]
Available at:
<https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/420/dokumente/fenster.pdf%20S:%204>
[Zugriff am 02. August 2021].
- Kremer, P., 1999. Städtebaurecht für Architekten und Stadtplaner. München: Beck-Verlag.

- Kröger, D. & Hanken, C., 2006. Baurecht: schnell erfasst. Berlin: Springer-Verlag.
- Krude, V., o. J.. Altes Haus sanieren: Kosten und Finanzierung auf einen Blick. [Online]
Available at: <https://www.drklein.de/altes-haus-sanieren.html>
[Zugriff am 07. November 2021].
- Ladesrecht BW Bürgerservice, 2011. Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan. [Online]
Available at: https://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/qj/page/bsbawueprod.psml?pid=Dokumentanzeige&showdoccase=1&js_peid=Trefferliste&documentnumber=1&numberofresults=1&fromdoctodoc=yes&doc.id=M WRE110003698&doc.part=L&doc.price=0.0&doc.norm=all&doc.fopen=wf-&doc
[Zugriff am 13. Oktober 2021].
- Linz, S., 2020. Preis einer Einbauküche: Wie viel kostet eine neue Küche im Preisvergleich?. [Online]
Available at: <https://magazin.kuechenfinder.com/preis-einer-einbaukueche-wie-viel-kostet-eine-neue-kueche-im-preisvergleich/>
[Zugriff am 07. November 2021].
- Lück, D. & Suerbaum, J., 2010. Konversationsführer für Fortgeschrittene im Öffentlichen Recht: Überblick über wichtige Begriffe und Definitionen, Würzburg: Universität Würzburg.
- Markert Stadtplanung, 2020. Vorhabenbezogener Bebauungsplan. [Online]
Available at: <https://www.tb-markert.de/lexicon-details/vorhabenbezogener-bebauungsplan/>
[Zugriff am 07. Oktober 2021].
- Mayer, C., 2020. Ein Berliner Traditions-Hotel stand kurz vor dem Aus: Da kam eine Hotelgruppe und hat es gerettet, trotz Corona. [Online]
Available at: <https://www.businessinsider.de/wirtschaft/sofitel-wird-zu-dorint-berliner-traditionshotel-wurde-trotz-corona-gerettet/>
[Zugriff am 01. September 2021].
- Meier, A., o. J.. Regelungen im Schallschutz: Schallschutznachweis. [Online]
Available at: <https://benz24.de/schallschutznachweis/>
[Zugriff am 17. Oktober 2021].
- Melchinger, H., 2019. Wohnbebauung im Mischgebiet: Verwaltungsgericht hebt Rücknahme einer Baugenehmigung auf. [Online]
Available at: <https://www.ra-melchinger.de/faelle/wohnbebauung-im-mischgebiet-verwaltungsgericht-hebt-ruecknahme-einer-baugenehmigung-auf>
[Zugriff am 03. September 2021].
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW, o.J.. Städtebauliche Lärmfibel Online. [Online]
Available at: <https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=71&p2=0>
[Zugriff am 2021 Oktober 12].
- München Stadtverwaltung, 2021. Lärmquellen und -indizes. [Online]
Available at: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Laerm/Laermminderungsplanung/Laermkartierung0.html>
[Zugriff am 14 Oktober 2021].
- Neubauer, R., 2007. Bauen im Bestand: Baulicher Schallschutz, Ingolstadt: Bayerische Architektenkammer.

- Neumann, J., 2017. Baurechtsnovelle - neue Baugesetze in urbanen Gebieten. [Online]
Available at: <https://kommunal.de/baurechtsnovelle-neue-baugesetze-urbanen-gebieten>
[Zugriff am 25. September 2021].
- Noah - das Architektenhaus, o. J.. Genehmigungsfreistellung, Freistellungsverfahren oder auch Kenntnisnahmeverfahren. [Online]
Available at: <https://www.noah-haus.de/ratgeber/rechtliches-versicherung/genuehmigungsfreistellung>
[Zugriff am 01. Juni 2021].
- Oconner, B., 2020. Leitfaden zum Baunebenrecht, Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.
- Pension Pamina, o. J.. Pension Pamina. [Online]
Available at: <https://www.pension-pamina.de/>
[Zugriff am 02. August 2021].
- Pension Pamina, o. J.. Pension Pamina Impressum. [Online]
Available at: <https://www.pension-pamina.de/impressum>
[Zugriff am 02. August 2021].
- Promat, 2021. Tragwerke. [Online]
Available at: https://www.promat.com/de-de/brandschutz/produkte-konstruktionen/konstruktionen/tragwerke/?page=1&page_size=18&sort=Id&sort_type=desc
[Zugriff am 12. Oktober 2021].
- Promat, 2021. Wände und Glaselemente in Wänden aus Massivbaustoffen oder in Montagebauweise. [Online]
Available at: <https://www.promat.com/de-de/brandschutz/brandschutzplanung/loesungen/brandwand/>
[Zugriff am 12. Oktober 2021].
- Rechtslupe, 2011. Kosten für einen Bebauungsplan. [Online]
Available at: <https://www.rechtslupe.de/verwaltungsrecht/kosten-fuer-einen-bebauungsplan-329086>
[Zugriff am 20. September 2021].
- Rechtslupe, 2013. Betreutes Wohnen im reinen Wohngebiet. [Online]
Available at: <https://www.rechtslupe.de/verwaltungsrecht/betreutes-wohnen-im-reinen-wohngebiet-367897>
[Zugriff am 12. Oktober 2021].
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2020. Auswahl von häufig verwendeten Planzeichen und Fachausdrücken im Bebauungsplan, München: s.n.
- Reidt, O., 2016. Baugesetzbuch Kommentar. 13. Auflage Hrsg. München: C.H. Beck Verlag oHG .
- Reuß, U., 2021. Steuertipps für Vermieter. [Online]
Available at: <https://www.finanztip.de/steuertipps-vermieter/>
[Zugriff am 17. Oktober 2021].
- Rittmaier, O., 2021. Immobilienpreise steigen im Corona-Jahr weiter: Selbst die Pandemie kann den Boom nicht aufhalten. [Online]
Available at: <https://www.presseportal.de/pm/6586/4858820>
[Zugriff am 15. März 2021].

- Rohring, D., 2020. Hotels will kaum jemand noch kaufen. [Online]
Available at: <https://www.immobilien-zeitung.de/1000069637/hotels-will-kaum-jemand-noch-kaufen>
[Zugriff am 29. März 2021].
- Ronstedt, M. & Frey, T., 2011. Handbuch und Planungshilfe Hotelbauten. Berlin: DOM Publishers.
- SAKS Urban Projects, 2018. Wie sehen die perfekten Rahmenbedingungen für den Bau eines SAKS Urban Design Hotels aus?. [Online]
Available at: <https://www.saksurbanprojects.com/index.php/hotels/>
[Zugriff am 12. Oktober 2021].
- sanier, 2021. Schallschutznachweis: Der Schallschutznachweis im Altbau. [Online]
Available at: <https://www.sanier.de/schallschutz/schallschutznachweis>
[Zugriff am 30. November 2021].
- Scheule, C. & Kempter, J., 2021. Kleinvermieter im Allgäu stehen wegen Corona vor dem Ruin. [Online]
Available at: <https://www.br.de/nachrichten/bayern/kleinvermieter-im-allgaeu-stehen-wegen-corona-vor-dem-ruin,SQ7VBaR>
[Zugriff am 01. August 2021].
- Schmidt-Eichstädt, G., Weyrauch, B. & Zemke, R., 2018. Grundzüge des örtlichen Bau- und Planungsrechts. 6. erweiterte Auflage Hrsg. s.l.:Verlag W. Kohlhammer.
- Schmidt, P., 2019. Lastannahme: Einwirkungen auf Tragwerke. Wiesbaden: Springer-Verlag.
- Schmidt, P., 2019. Schallschutz: Nachweis der Schalldämmung nach aktueller DIN 4109. [Online]
Available at: <https://www.derbauleiter.info/schallschutz-nachweis-der-schalldaemmung-nach-aktueller-din-4109/>
[Zugriff am 03. Oktober 2021].
- Schmitt, R., o. J.. Baurechtliche Abstandsflächen. [Online]
Available at: <https://www.eigenheimerverband.de/wissenwertes-fachinformationen/recht-politik-steuern/flyer-recht/abstandsflaechen-baurecht/>
[Zugriff am 05. September 2021].
- Schneider, U., o. J.. Anforderungen an Brandschutzkonzepte für Sonderbauten, o. O.: VIB.
- Schnell, L., 2020. Hotelkette Star Inn beantragt Insolvenz. [Online]
Available at: <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-star-inn-hotels-insolvenz-1.5155614>
[Zugriff am 02. März 2021].
- Schulze, S., 2021. Coronavirus: Aktuelle Informationen zu Messen. [Online]
Available at: <https://www.auma.de/corona-virus>
[Zugriff am 26. November 2021].
- Schwarzer, H.-J., o. J.. Instandsetzungsarbeiten: Bestandsschutz oder nicht?. [Online]
Available at: <https://www.architektur-welt.de/instandsetzungsarbeiten-bestandsschutz/>
[Zugriff am 03. Mai 2021].
- Schwarzwald, E., 2021. Technische Baubestimmungen. [Online]
Available at: <https://www.dibt.de/de/wir-bieten/technische-baubestimmungen>
[Zugriff am 03. November 2021].

- Senatsverwaltung für integration, Arbeit und Soziales, 2021. Anlage 1 AV Wohnen: Konzept zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmieten) gemäß Nummer 3.2. [Online]
Available at: https://www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av_wohnen_anlage1-571941.php
[Zugriff am 09. November 2021].
- Senatsverwaltung für Städteentwicklung und Wohnen, 2020. Hochhausleitbild für Berlin: Qualität – Kompensation – Partizipation. [Online]
Available at:
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/hochhausleitbild/download/Hochhausleitbild-fuer-Berlin_SenSW-barrierefrei.pdf
[Zugriff am 02. Oktober 2021].
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2020. Bebauungsplanverfahren. [Online]
Available at: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/senstadt/index.shtml>
[Zugriff am 19. August 2021].
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2020. Geoportal Berlin FIS Broker. [Online]
Available at: https://www.judicialis.de/Oberverwaltungsgericht-Nordrhein-Westfalen_7a-D-52-03-NE_Urteil_18.03.2004.html
[Zugriff am 09. September 2021].
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2020. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030: Neue Wohnungen für Berlin, Berlin: Kulturbuch-Verlag GmbH.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2021. Berliner Mietspiegel 2021. [Online]
Available at: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml>
[Zugriff am 19. Oktober 2021].
- Senatsverwaltung für Umwelt, V. u. K., o. J.. An wen kann ich mich im Falle einer Ruhestörung wenden?. [Online]
Available at: <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/informationen-zum-laermschutz/an-wen-wende-ich-mich/>
[Zugriff am 22. August 2021].
- SG Rigips, 2016. Freitragende Decke F 90. [Online]
Available at: <https://www.rigips.de/unternehmen/topthema/freitragende-decke-f-90>
[Zugriff am 21. Oktober 2021].
- Siepelt, J., Groößen, R. & Knobelsdorff, H. v., 2005. Concorde Hotel. [Online]
Available at: <http://baustellen-berlin.de/concorde.html>
[Zugriff am 20. November 2021].
- Sorge, W., 2018. Schallschutz: auf die Details kommt es an!, o. O.: Ingenieurbüro für Bauphysik.
- Stamm-Teske, W., Fischer, K. & Haag, T., 2012. Raumpilot. Ludwigsburg: Kraemer-Verlag.
- statista, 2021. Entwicklung der Durchschnittsmieten für Büroflächen in Berlin von 2008 bis 2020. [Online]
Available at: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/177523/umfrage/entwicklung-der->

mietpreise-von-bueroflaechen-in-berlin-seit-2003/
[Zugriff am 26. September 2021].

- Statistisches Bundesamt Destatis, 2020. Die Datenbank des Statistischen Bundesamtes. [Online]
Available at: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=1&step=1&titel=Ergebnis&levelid=1637865481360&acceptscookies=false#abreadcrumb>
[Zugriff am 16. Juni 2021].
- Statistisches Bundesamt Destatis, 2020. Mitten im demografischen Wandel. [Online]
Available at: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/demografie-mitten-im-wandel.html>
[Zugriff am 02. August 2021].
- Statistisches Bundesamt Destatis, 2020. Tabellarische Übersicht zu Studienberechtigtenquoten in den letzten 10 Jahren, Berlin: s.n.
- Stengel, M., o. J.. Was ist ein städtebaulicher Vertrag?. [Online]
Available at: <https://www.ihk-nuernberg.de/de/IHK-Magazin-WiM/WiM-Archiv/WIM-Daten/2009-09/FAQ/Was-ist-ein-staedtebaulicher-Vertrag-.jsp>
[Zugriff am 18. Oktober 2021].
- Stuttmann, M., 2020. Öffentliches Baurecht. 10. Auflage Hrsg. Münster: Aplmann Schmidt.
- Süddeutsche Zeitung, 2017. Hotel im Gewerbegebiet entzweit Gemeinderäte. [Online]
Available at: <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/oberschleissheim-hotel-im-gewerbegebiet-entzweit-gemeinderaeete-1.3402665>
[Zugriff am 24. Oktober 2021].
- tab, 2009. Zum Kostenanstieg in der TGA. [Online]
Available at: https://www.tab.de/artikel/tab_Zum_Kostenanstieg_in_der_TGA_1151717.html
[Zugriff am 18. August 2021].
- Talu, 2020. Abbruchkosten pro m³ umbauter Raum: Kosten im Überblick. [Online]
Available at: <https://www.talu.de/abbruchkosten/>
[Zugriff am 01. November 2021].
- Thyssenkrupp, o. J.. Standorte. [Online]
Available at: <https://www.thyssenkrupp-schulte.de/de/unternehmen/standorte>
[Zugriff am 01. September 2021].
- Tobias, C., 2020. Was kostet ein Wohnzimmer? 3 clevere Spartipps für Ihre Einrichtung. [Online]
Available at: <https://www.aroundhome.de/wohnzimmer/preise-kosten/>
[Zugriff am 02. Oktober 2021].
- TÜV Nord, 2020. Brandschutzkonzept: darauf kommt es an!. [Online]
Available at: <https://www.tuev-nord.de/de/unternehmen/bildung/wissen-kompakt/brandschutz/brandschutzkonzept/>
[Zugriff am 15. Oktober 2021].
- Ulke, A., 2002. Viehzucht im Schluckenauer Zipfel. [Online]
Available at: <https://www.deutschlandfunk.de/viehzucht-im-schluckenauer-zipfel-100.html>
[Zugriff am 03. Juni 2021].
- Urteil BVerwG, IV C 75.71, 18.10.1974. s.l.:s.n.

- Voss, K., 2012. Sicherer geht's nicht: Bauzinsen für 30 Jahre fest Aber die langfristige Finanzierung hat ihre Tücken. Sondertilgungen sind ein Ausweg. [Online]
Available at: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/sicherer-gehts-nicht-bauzinsen-fuer-30-jahre-fest-aber-die-langfristige-finanzierung-hat-ihre-tuecken-sondertilgungen-sind-ein-ausweg/6247154.html>
[Zugriff am 20. Oktober 2021].
- Waadt, G., o. J.. Bayerisches Hauptmünzamt: ältestes Unternehmen Münchens. [Online]
Available at: <https://hauptmuenzamt.bayern/ueber-uns/>
[Zugriff am 09. Oktober 2021].
- Walter, A. & Wilcke, M., 2015. Zerstörungsfreie Ermittlung der Betonfestigkeit im Bestand mit kombinierten Prüfverfahren, Potsdam: s.n.
- Warentest, S., 2014. Stiftung Warentest: Studentenapartment als Kapitalanlage, Hohe Kaufpreise, magere Rendite. [Online]
Available at: <https://www.test.de/Studentenapartment-als-Kapitalanlage-Hohe-Kaufpreise-magere-Rendite-4717998-4718003/>
[Zugriff am 23. September 2021].
- Weschko, M., 2012. Das Hotel: Eine bautypologische Untersuchung. o. O.: Institut für Wohnungsbau.
- Wirth, A. & Schneeweiß, A., 2019. Öffentliches Baurecht praxisnah. 3. Auflage Hrsg. Wiesbaden: Springer-Verlag.
- Wittzack, M., 2021. Schallschutz in der Bauleitplanung: (noch) keine Lösung für klassische Konfliktlagen. [Online]
Available at: <https://www.ggsc.de/aktuelles/newsletter/sonder-newsletter-bau-maerz-2021/schallschutz-in-der-bauleitplanung-noch-keine-loesung-fuer-klassische-konfliktlagen>
[Zugriff am 17. Mai 2021].

Verwendete Normen:

DIN 1045 (Reihe 4, 100)
DIN 1802
DIN 18183 – 1
DIN 1840
DIN 1865
DIN 276
DIN 4102 (Reihe 1-20)
DIN 4109 (Reihe 1-36)
DIN EN 13791
DIN EN 1991
DIN EN 81 – 72

Verwendete Rechtstexte:

ASR	Technische Regeln für Arbeitsstätten
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GewO	Gewerbeordnung
GG	Grundgesetz
HHR	Hochhausrichtlinie
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
MBO	Musterbauordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
SoBeVO	Sonderbau-Betriebs-Verordnung
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Selbstständigkeitserklärung

Der Verfasser/die Verfasserin erklärt, dass er/sie die vorliegende Arbeit selbständig, ohne fremde Hilfe und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt hat. Die aus fremden Quellen (einschließlich elektronischer Quellen) direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind ausnahmslos als solche kenntlich gemacht. Wörtlich und inhaltlich verwendete Quellen wurden entsprechend den anerkannten Regeln wissenschaftlichen Arbeitens zitiert. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden. Sie wurde bisher auch nicht veröffentlicht.

Ich erkläre mich damit einverstanden, dass die Arbeit mit Hilfe eines Plagiatserkennungs-dienstes auf enthaltene Plagiate überprüft wird.

Ort, Datum

Unterschrift des Verfassers/ der Verfasserin

Cottbus, 28.11.2021



ANHANG
zur
MASTERARBEIT

**Gastgewerbe in der Krise: Die Umnutzung von Hotelimmobilien aufgrund
der Corona-Pandemie**

Hospitality industry in crisis: the repurposing of hotel properties due to the
Corona pandemic

am

Fachgebiet Bau- und Planungsrecht,
Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg

Vorleget von:

Name: Robert Czopek

Geboren am: 16.05.1995

Matr.-Nr.: 3519667

Studiengang: Architektur

Betreuer:

Erstprüfer: Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

Zweitprüfer: Gastprof. Dipl.-Ing. Arch. Dirk Krutke

Eingereicht am: 29.11.2021 (Cottbus)

Sofitel Hotel (Kleihues, o. J.)

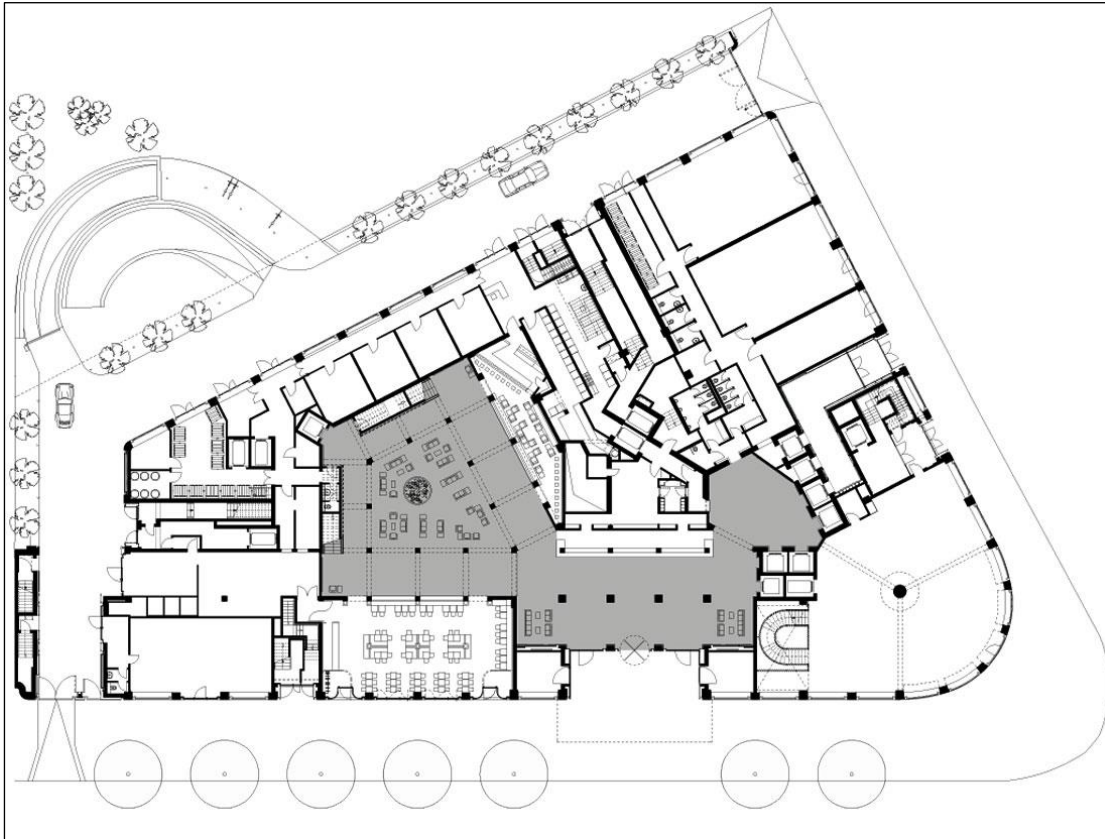


Abbildung A1: Sofitel Hotel Erdgeschoss

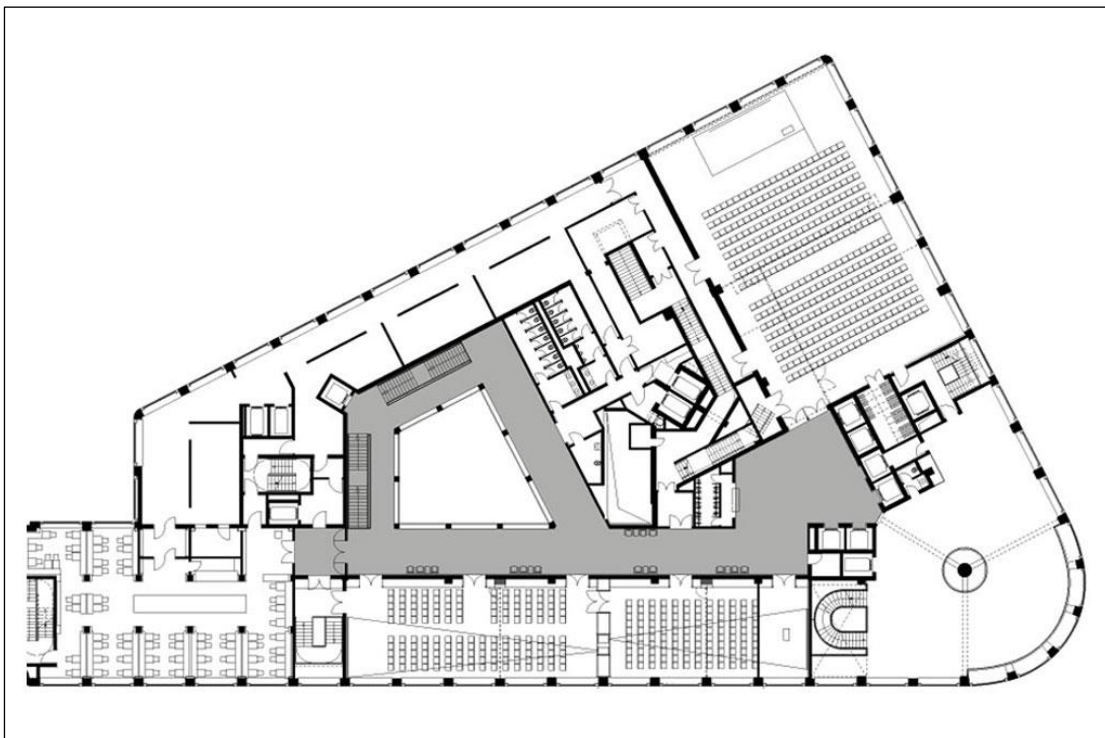


Abbildung A2: Sofitel Hotel Obergeschoss 1

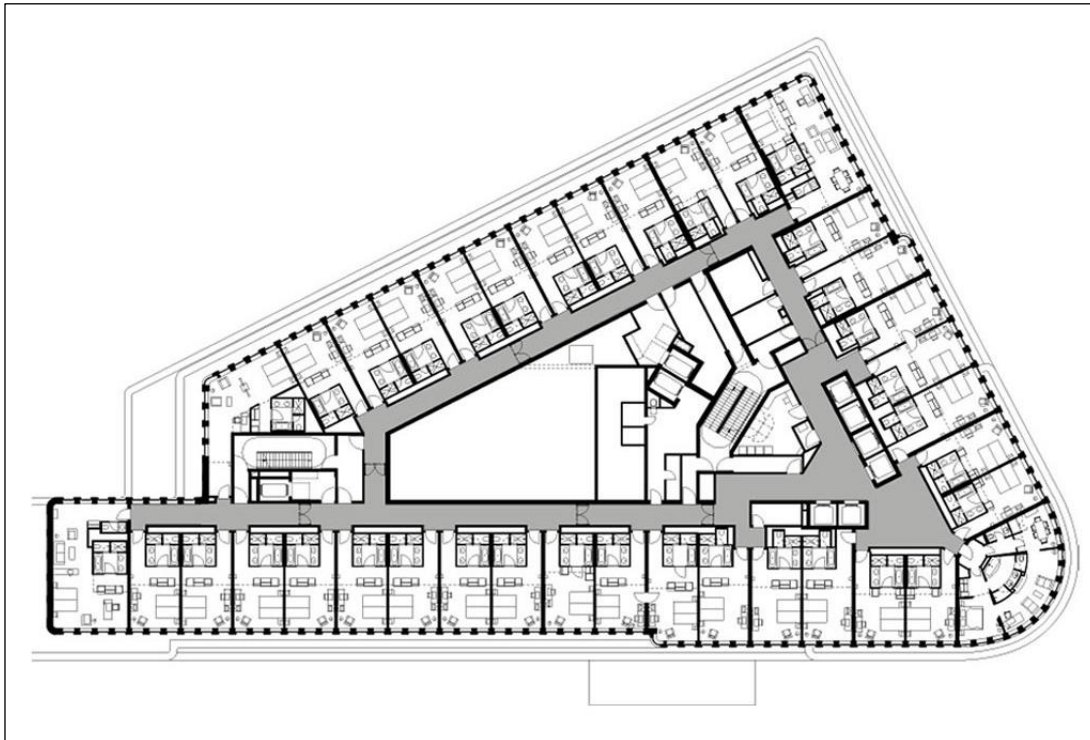


Abbildung A3: Sofitel Hotel Regelgeschoss Typ 1

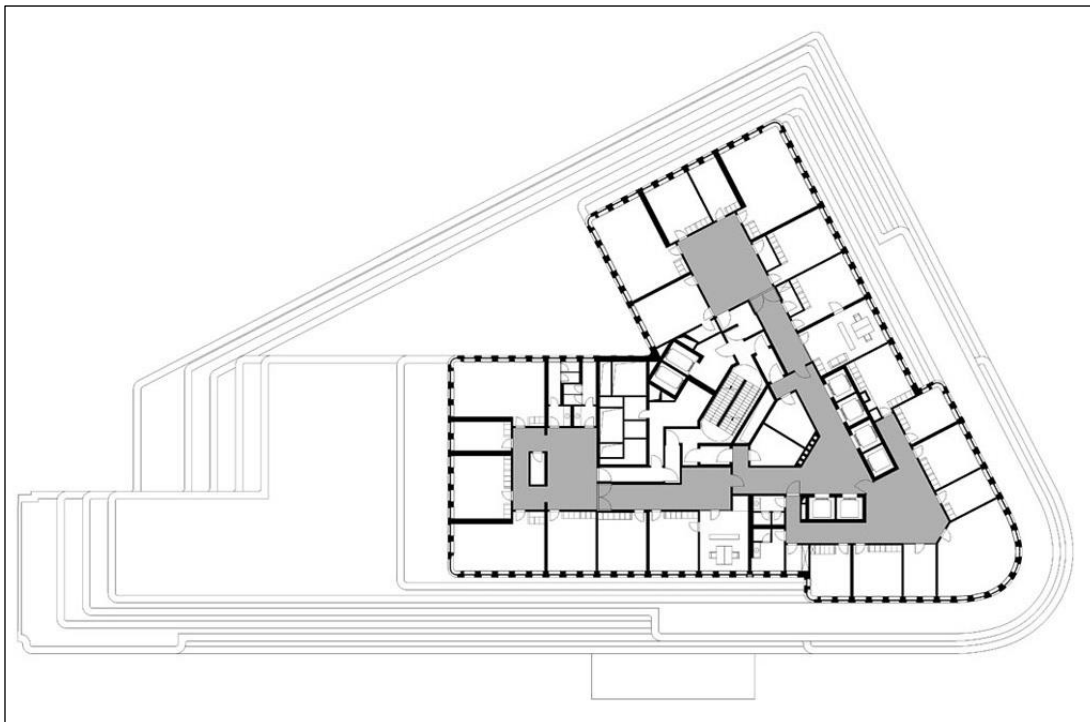


Abbildung A4: Sofitel Hotel Regelgeschoss Typ 2

Analyse Berliner Hotels:

Kategorie	Name	Lage	Link
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hostel	Sunflower Hostel Berlin	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/sunflower-hostel.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDuIAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQuIAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWewYmEtyjMmMmU5MDA1YWVmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=6;hpos=6;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;ttype=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Eine Alte Fabrik umgenutzt ein Hostel	Die Fabrik - baxpax Hotel	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/die-fabrik-baxpax.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDuIAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQuIAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWewYmEtyjMmMmU5MDA1YWVmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=7;hpos=7;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;ttype=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Hotel Prens Berlin	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/prens.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDuIAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQuIAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWewYmEtyjMmMmU5MDA1YWVmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=4;hpos=4;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;ttype=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Holiday Inn Berlin City East Side	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/holiday-inn-berlin-city-east-side.de.html?label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDuIAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQuIAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWewYmEtyjMmMmU5MDA1YWVmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=3;hpos=3;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629136048;srpvid=68057d1735580167;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Holiday Inn Express Berlin City Centre	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/holiday-inn-berlin-city-east-side.de.html?label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDuIAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQuIAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWewYmEtyjMmMmU5MDA1YWVmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=3;hpos=3;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629136048;srpvid=68057d1735580167;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Hotel Indigo Berlin - East Side Gallery	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/indigo-berlin-city-east-side.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDuIAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQuIAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWewYmEtyjMmMmU5MDA1YWVmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=15&hpos=15&no_room_s=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629136760&srpvid=cc3b7e7ca4f90110&ttype=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	a&o Berlin Mitte	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/mitteberlinhostelao.de.html
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Hampton by Hilton Berlin City Centre Alexanderplatz	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/hampton-by-hilton-berlin-city-centre-alexanderplatz.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDuIAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQuIAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWewYmEtyjMmMmU5MDA1YWVmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=22&hpos=22&no_room_s=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629136760&srpvid=cc3b7e7ca4f90110&ttype=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	H2 Hotel Berlin-Alexanderplatz	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/h2-berlin-alexanderplatz.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDuIAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQuIAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWewYmEtyjMmMmU5MDA1YWVmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=8;hpos=8;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;ttype=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	TITANIC Comfort	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/h2-berlin-alexanderplatz.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDuIAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQuIAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWewYmEtyjMmMmU5MDA1YWVmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=8;hpos=8;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;ttype=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	NH Berlin Alexanderplatz	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/nhberlinalexanderplatz.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDuIAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQuIAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWewYmEtyjMmMmU5MDA1YWVmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=13;hpos=13;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;ttype=total;ucfs=1&#hotelTmpl

Kategorie	Name	Lage	Link
Hochhäuser	Park Inn by Radisson Berlin Alexanderplatz	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/park-inn-berlin-alexanderplatz.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d7051dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=14;hpos=14;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Holiday Inn Express - Berlin - Alexanderplatz	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/holiday-inn-express-berlin-alexanderplatz.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d7051dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=11;hpos=11;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Hochhäuser	Riu Plaza Berlin	Tempelhof-Schöneberg	https://www.booking.com/hotel/de/riu-plaza-berlin.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d7051dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=9;hpos=9;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Mercure Hotel Berlin Tempelhof	Neukölln	https://www.booking.com/hotel/de/mercureberlintempelhofairport.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d7051dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=17;hpos=17;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Schoenhouse Berlin by limehome	Prenzlauer Berg	https://www.booking.com/hotel/de/schoenhouseberlin.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d7051dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=19&hpos=19&no_room=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629136760&srpvid=cc3b7e7ca4f90110&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Motel One Berlin-Alexanderplatz	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/motel-one-berlin-alexanderplatz-berlin.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d7051dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=20;hpos=20;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Catalonia Berlin Mitte	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/catalonia-berlin-mitte.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d7051dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=21&hpos=21&no_room=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629136760&srpvid=cc3b7e7ca4f90110&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Aparthotel Adagio Berlin Kurfürstendamm	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/adagio-city-aparthotel-berlin-kurfurstendamm.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d7051dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=23;hpos=23;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Ehemaliger Fabrik-/Gewerbekbau umgenutzt in ein Hotel	Hotel Transit Loft	Prenzlauer Berg	https://www.booking.com/hotel/de/transitloft.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d7051dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=24&hpos=24&no_room=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629136760&srpvid=cc3b7e7ca4f90110&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Hotel AMANO Grand Central	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/amano-grand-central.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d7051dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=25;hpos=25;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629136760;srpvid=cc3b7e7ca4f90110;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Crowne Plaza Berlin City Centre	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/crownplazaberlincitycentre.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d7051dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=27;hpos=27;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpvid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	H4 Hotel Berlin Alexanderplatz	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/h4-hotel-berlin-alexanderplatz.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d7051dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=28;hpos=3;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpvid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl

Kategorie	Name	Lage	Link
Hochhäuser	Motel One Berlin-Upper West	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/motel-one-berlin-upper-west.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=29&hpos=4&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629141323&srpvid=7a8d8765f2a9013e&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	NH Berlin Potsdamer Platz	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/nh-express-potsdamer-platz.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=30;hpos=5;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpvid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	H+ Hotel Berlin Mitte	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/h-hotel-berlin-mitte.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=31;hpos=6;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpvid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Holiday Inn Berlin City Center East	Prenzlauer Berg	https://www.booking.com/hotel/de/holiday-inn-berlin-city-center-east.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=33;hpos=8;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpvid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Hyperion Hotel Berlin	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/hyperion-hotel-berlin.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=32;hpos=7;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpvid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Hotel ZOE by AMANO	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/zoe-by-amano-group.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=34;hpos=9;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpvid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Motel One Berlin-Bellevue	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/motel-one-berlin-bellevue.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=35;hpos=10;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpvid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Victor's Residenz-Hotel Berlin	Prenzlauer Berg	https://www.booking.com/hotel/de/victor-s-residenz-berlin.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=36;hpos=11;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpvid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Mövenpick Hotel Berlin Am Potsdamer Platz	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/movenpick-berlin.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=37;hpos=12;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpvid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Motel One Berlin-Tiergarten	Tempelhof-Schöneberg	https://www.booking.com/hotel/de/motel-one-berlin-city-center-west.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=38;hpos=13;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpvid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Hotel California Kurfürstendamm	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/california-am-kurfurstendamm.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=39;hpos=14;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpvid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl

Kategorie	Name	Lage	Link
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Hotel Ludwig van Beethoven	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/ludwig-van-beethoven.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=40;hpos=15;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
	H10 Berlin Ku'damm	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/h10-berlin-ku-damm.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=41;hpos=16;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Hochhäuser	Motel One Berlin-Spittelmarkt	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/motel-one-berlin-spittelmarkt.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=42&hpos=17&no_room_s=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629141323&srpid=7a8d8765f2a9013e&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Ein Altes Postzentrum umgenutzt in ein Hotel	Crowne Plaza Berlin - Potsdamer Platz	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/wyndham-grand-berlin-potsdamer-platz.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=43;hpos=18;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Hotel Gat Point Charlie	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/gat-point-charlie.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=44&hpos=19&no_room_s=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629141323&srpid=7a8d8765f2a9013e&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	IntercityHotel Berlin Hauptbahnhof	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/intercityhotel-berlin-hbf.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=45;hpos=20;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Hotel 38	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/am-scheunenviertel-garni.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=46;hpos=21;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Leonardo Hotel Berlin	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/leonardo-hotel-berlin.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=47&hpos=22&no_room_s=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629141323&srpid=7a8d8765f2a9013e&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Hotel Berliner Bär	Tempelhof-Schöneberg	https://www.booking.com/hotel/de/berliner-bar-gmbh.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=48;hpos=23;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Leonardo Boutique Hotel Berlin City South	Neukölln	https://www.booking.com/hotel/de/leonardo-hotel-berlin-city-sud.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=49;hpos=24;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Historische Hotels	Living Hotel Großer Kurfürst	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/kurfuerstderag.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=50;hpos=25;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629141323;srpid=7a8d8765f2a9013e;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	H+ Hotel 4Youth	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/hotel4youth-am-mauerpark.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=51&hpos=26&no_room_s=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629141323&srpid=7a8d8765f2a9013e&type=total&ucfs=1&activeTab=main

Kategorie	Name	Lage	Link
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Maritim proArte Hotel Berlin	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/maritimberlin.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=52;hpos=2;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314553;srpvid=1cac883c909a019c;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	ARCOTEL John F Berlin	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/john-f.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=53&hpos=3&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629314553&srpvid=1cac883c909a019c&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	INNSIDE by Meliá Berlin Mitte	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/innside-by-melia-berlin-mitte.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=54;hpos=4;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314553;srpvid=1cac883c909a019c;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	MOXY Berlin Humboldtthain Park	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/moxy-berlin-humboldtthain-park.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=55;hpos=5;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314553;srpvid=1cac883c909a019c;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	relexa hotel Stuttgarter Hof	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/relaxa-stuttgarter-hof.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=56;hpos=6;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314553;srpvid=1cac883c909a019c;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	AMERON Hotel Abion Spreebogen Berlin	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/abion-spreebogen-waterside.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=57;hpos=7;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314553;srpvid=1cac883c909a019c;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	TITANIC Chaussee Berlin	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/titanic-chaussee-berlin.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=58;hpos=8;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314553;srpvid=1cac883c909a019c;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Hampton by Hilton Berlin City West	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/hampton-by-hilton-berlin-city-west.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=59;hpos=9;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314553;srpvid=1cac883c909a019c;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Scandic Berlin Kurfürstendamm	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/scandic-kurfurstendamm.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=60;hpos=10;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314553;srpvid=1cac883c909a019c;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Motel One Berlin Ku'Damm	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/motel-one-berlin-ku-damm.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=61&hpos=11&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629314553&srpvid=1cac883c909a019c&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Meliá Berlin	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/melia-berlin.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=62&hpos=12&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629314553&srpvid=1cac883c909a019c&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in	Hotel AMO by AMANO	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/amo-by-amano.de.html?aid=304142&label=gen173nr-https://www.booking.com/hotel/de/holiday-inn-berlin-alexanderplatz.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=64;hpos=14;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314553;srpvid=1cac883c909a019c;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Hochhäuser	Holiday Inn Berlin-Alexanderplatz	Mitte	

Kategorie	Name	Lage	Link
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Generator Berlin Mitte	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/generator-berlin-mitte.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=65&hpos=15&no_room_s=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314553&srpvid=1cac883c909a019c&type=total&ucfs=1&activeTab=main
			https://www.booking.com/hotel/de/the-student-berlin.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=66&hpos=16&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314553&srpvid=1cac883c909a019c&type=total&ucfs=1&#hotelTmpl
Beherbergungsbetriebe in Plattenbauweise	Hotel Dori's 108	Tempelhof-Schöneberg	https://www.booking.com/hotel/de/doris-108-berlin1.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=892&hpos=17&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314686&srpvid=056887f330300d8&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Apartmenthaustypologien	The Circus Apartments	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/the-circus-apartments.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=895&hpos=20&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314686&srpvid=0568887f330300d8&type=total&ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Apartmenthaustypologien	Haus am See	Treptow-Köpenick	https://www.booking.com/hotel/de/haus-am-see-berlin.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=854&hpos=4&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314717&srpvid=176288e7bbd017a&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Pension Leo	Neukölln	https://www.booking.com/hotel/de/pension-leo.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=859&hpos=9&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314717&srpvid=1762888e7bbd017a&type=total&ucfs=1&#hotelTmpl
Alte Beherbergungstypologien	A25Hotel	Pankow	https://www.booking.com/hotel/de/bel-air.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=869&hpos=19&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314717&srpvid=1762888e7bbd017a&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Historische Hotels	Hotel Alt-Karow	Pankow	https://www.booking.com/hotel/de/alt-karow.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=830&hpos=5&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314749&srpvid=52e2889e45670096&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Jugendgästehaus des CVJM Berlin-Kaulsdorf	Marzahn-Hellersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/jugendgastehaus-des-cvjm-berlin-kaulsdorf-ev.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=838&hpos=13&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314749&srpvid=52e2889e45670096&type=total&ucfs=1&#hotelTmpl
Eine Alte Feuerwehrrache umgenutzt in ein Hotel	Alte Feuerwache Berlin	Lichtenberg	https://www.booking.com/hotel/de/springy-little-flat-next-to-obersee-orankesee.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=802&hpos=2&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314797&srpvid=218288b69201006a&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Lodgecity - Private Rooms	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/private-room-in-west-center-of-berlin.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=803&hpos=3&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314797&srpvid=218288b69201006a&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Beherbergungsbetriebe in Plattenbauweise	Pension Oase	Tempelhof-Schöneberg	https://www.booking.com/hotel/de/pension-oase.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtyjMmMmU5MDA1YWNm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=823&hpos=23&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314797&srpvid=218288b69201006a&type=total&ucfs=1&activeTab=main

Kategorie	Name	Lage	Link
Historische Hotels	Hotel Bett und Buch	Treptow-Köpenick	https://www.booking.com/hotel/de/bett-und-buch.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=824;hpos=24;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629314797;srpvid=218288b6920106a;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Modernisierte Apartmenthäuser (Plattenbauweise)	enjoy hostel Berlin City West	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/enjoy-hostel-berlin-city-west.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=783;hpos=8;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629314869;srpvid=b46d88dab52200c2;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Andere (Villa)	Wassersport-Appartements am Stößensee	Spandau	https://www.booking.com/hotel/de/wassersport-apartments-am-stossensee.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=787&hpos=12&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314869&srpvid=b46d88dab52200c2&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Apartmenthaustypologien	Apartmenthaus Berlin Mitte	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/lovingly-furnished-apartment-with-good-transport-connections-in-berlin-mitte.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=789&hpos=14&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314869&srpvid=b46d88dab52200c2&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Alte Beherbergungstypologien	Bigus	Pankow	https://www.booking.com/hotel/de/bigus.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=791&hpos=16&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314869&srpvid=b46d88dab52200c2&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	Hotel St.-Michaels-Heim	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/st-michaels-heim.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=797;hpos=22;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629314869;srpvid=b46d88dab52200c2;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Hotel Benn	Spandau	https://www.booking.com/hotel/de/benn.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=798&hpos=23&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314869&srpvid=b46d88dab52200c2&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Central Hackescher Markt	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/central-hackescher-markt.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=799;hpos=24;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629314869;srpvid=b46d88dab52200c2;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Hoteltypologie in Skelett-/Schottenbauweise	AMANO East Side	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/amano-east-side.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=800;hpos=25;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629314869;srpvid=b46d88dab52200c2;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	City Hotel am Kurfürstendamm	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/city-am-kurfurstendamm.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=752&hpos=2&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepopch=1629314935&srpvid=e45d88fb551e00d4&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Mir hostel	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/mir-hostel-berlin1.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=765;hpos=15;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629314935;srpvid=e45d88fb551e00d4;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Kleine Pensionen	Hotel Pension Pamina	Steglitz-Zehlendorf	https://www.booking.com/hotel/de/pamina.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gikYWUxMjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=767;hpos=17;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepopch=1629314935;srpvid=e45d88fb551e00d4;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl

Kategorie	Name	Lage	Link
Kleine Pensionen	Pension Berl Inn	Reinickendorf	https://www.booking.com/hotel/de/pension-berlin-inn.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwXmjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=769&hpos=19&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629314935&srpid=e45d88fb551e0d4&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Alte Fabrik umgenutzt in ein Hostel	Singer109 Hotel & Apartment	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/singer109.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwXmjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=771;hpos=21;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314935;srpid=e45d88fb551e0d4;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Pension zum Lichtenberger	Lichtenberg	https://www.booking.com/hotel/de/pension-zum-lichtenberger.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwXmjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=727;hpos=2;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314975;srpid=b392890f84d700cc;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Moderne Apartmenthaustypologien	Apartments Am Friedrichshain	Prenzlauer Berg	https://www.booking.com/hotel/de/apartments-am-friedrichshain.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwXmjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=728&hpos=3&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629314975&srpid=b392890f84d700cc&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Hotel Amelie Berlin West	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/amelie-messe-icc.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwXmjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=732&hpos=7&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&sr_order=popularity&srepoch=1629314975&srpid=b392890f84d700cc&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Alte Beherbergungstypologien	Hotel Atrium Charlottenburg	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/artim-charlottenburg.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwXmjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=745;hpos=20;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314975;srpid=b392890f84d700cc;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Kleine Pensionen	Pension Der Kretaner	Steglitz-Zehlendorf	https://www.booking.com/hotel/de/pension-der-kretaner.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwXmjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=748;hpos=23;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629314975;srpid=b392890f84d700cc;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Pension Central Hostel Berlin	Prenzlauer Berg	https://www.booking.com/hotel/de/central-hostel-berlin.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwXmjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=702;hpos=2;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629315038;srpid=2705892f8c3601c9;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zur Apartmentvermietung	Excellent Apartments Kreuzberg	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/excellent-apartments-kreuzberg.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwXmjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=703;hpos=3;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629315038;srpid=2705892f8c3601c9;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Die Botschaft	Lichtenberg	https://www.booking.com/hotel/de/zeitgeist.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwXmjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=705;hpos=5;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629315038;srpid=2705892f8c3601c9;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Historische Hotels	Henri Hotel Berlin Kurfürstendamm	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/henri-hotel-berlin-kurfurstendamm.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwXmjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=706;hpos=6;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629315038;srpid=2705892f8c3601c9;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zur Apartmentvermietung	Nena Apartments - Bergmannkiez ehm Traumbergflats	Friedrichshain-Kreuzberg	https://www.booking.com/hotel/de/traumberg-flats.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0gIkYUwXmjNiYTATNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjMmMmU5MDA1YWVm2AIG4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=707;hpos=7;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1629315038;srpid=2705892f8c3601c9;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl

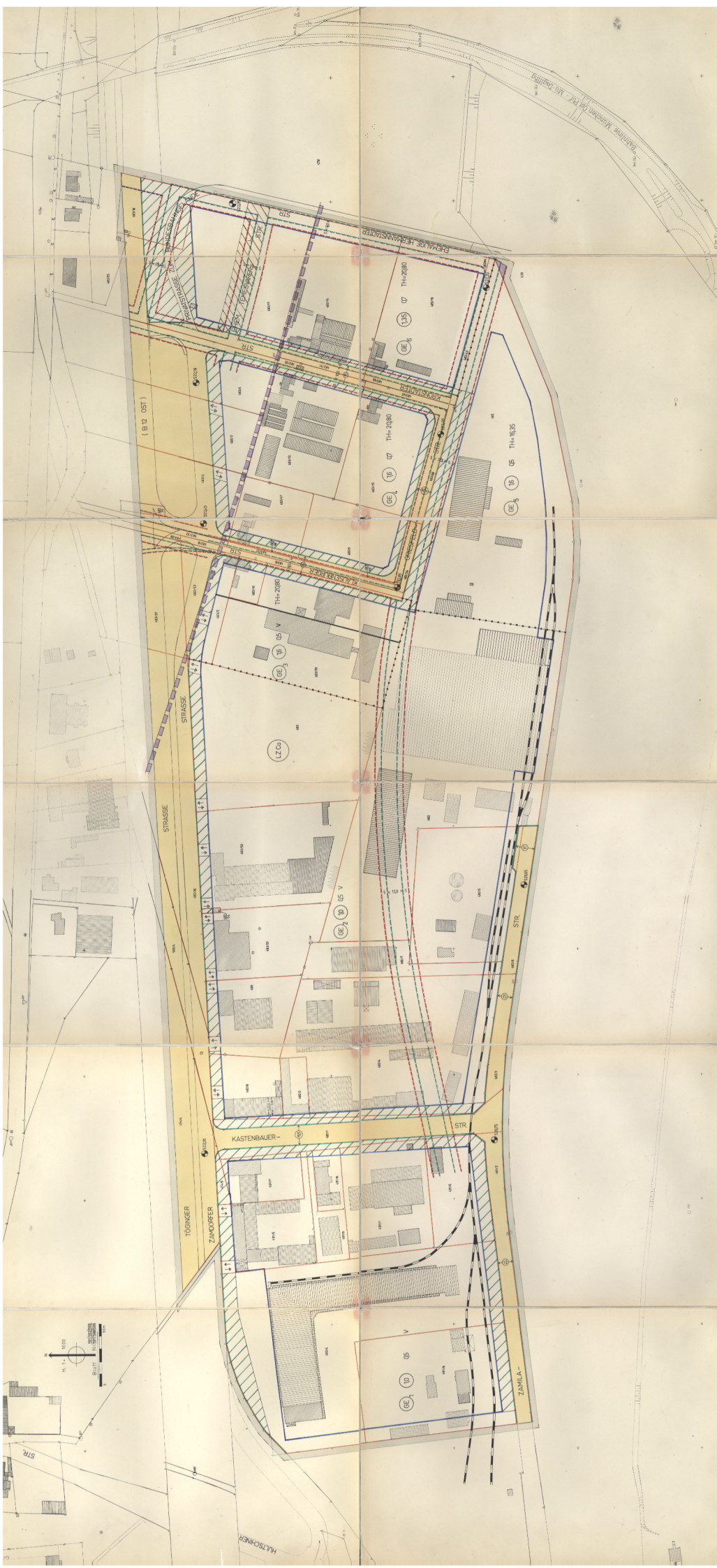
Kategorie	Name	Lage	Link
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zur Apartmentvermietung	Charlotten Apartments am Ku'damm	Charlottenburg-Wilmersdorf	https://www.booking.com/hotel/de/charlotten-apartments.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlIM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWVmMmU5MDA1YWNmZAIg4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=708;hpos=8;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;s_r_order=popularity;sreepoch=1629315038;srpvid=2705892f8c3601c9;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl
Gründerzeit/Altbau Mehrfamilienhaus umgenutzt zum Hotel	Hotel-Pension Grand	Neukölln	https://www.booking.com/hotel/de/pension-grand-berlin.de.html?aid=304142&label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlIM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWNmZAIg4AIB&sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc&dest_id=1746443&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=720&hpos=20&no_rooms=1&room1=A%2CA&sb_price_type=total&s_r_order=popularity&sreepoch=1629315038&srpvid=2705892f8c3601c9&type=total&ucfs=1&activeTab=main
Moderne Apartmenthaustypologien	Raja Jooseppi Apartments - Spittelmarkt Historische Mitte	Mitte	https://www.booking.com/hotel/de/raja-jooseppi-spttelmarkt.de.html?aid=304142;label=gen173nr-1FCAEoggl46AdlIM1gEaDulAQGYAQe4ARfIAQ_YAQHoAQH4AQulAgGoAgO4Avnl6ogGwAlB0glkYWUxMjNiYTAtNmE3NS00YzRhLWEwYmEtYjlmMmU5MDA1YWNmZAIg4AIB;sid=a2afbcca52b65608678040d705f1dfc;dest_id=1746443;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=816;hpos=16;no_rooms=1;room1=A%2CA;sb_price_type=total;s_r_order=popularity;sreepoch=1629314797;srpvid=218288b69201006a;type=total;ucfs=1&#hotelTmpl

INTERNETFASSUNG - PLANTEIL

Bebauungsplan Nr. 1164
der Landeshauptstadt München

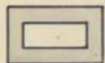
Töginger Straße (südlich)
zwischen Hultschiner Straße
und Bahnlinie

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung
unter <http://www.muenchen.de/bebauungsplan>



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN:



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WS)	KLEINSIEDLUNGSGEBIETE	(MK)	KERNGEBIETE
(WR)	REINE WOHNGBIETE	(GE)	GEWERBEGEBIETE
(WA)	ALLGEMEINE WOHNGBIETE	(GI)	INDUSTRIEGEBIETE
(MD)	DORFGEBIETE	(SW)	WOCHENENDHAUSGEBIETE
(MI)	MISCHGEBIETE	(SO)	SONDERGEBIETE NACH FESTSETZUNG IM PLAN
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF NACH FESTSETZUNG IM PLAN		
	VERSORGUNGSFLÄCHEN NACH FESTSETZUNG IM PLAN		

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG

III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(III)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
TH=16.35	TRAUFHÖHE IN METERN, BEZOGEN AUF 526.65 N.N. UND
TH=20.80	522, 20. N.N., ALS HÖCHSTGRENZE
(TH)=14.50	TRAUFHÖHE ZWINGEND
+TG	TERRASSEN GESCHOSS BIS HÖCHSTENS 2/3 DER GRUNDFLÄCHE DES DARUNTERLIEGENDEN GESCHOSSES ZULÄSSIG ALLSEITIG MIND.m ZURÜCKGESETZT
+DA	DACHGESCHOSSAUSBAU BIS HÖCHSTENS 2/3 DER GRUNDFLÄCHE DES DARUNTERLIEGENDEN GESCHOSSES ZULÄSSIG
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
(0.7)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
[3.0]	BAUMASSENZAHL
.....qm	GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN, -GESTALTUNG

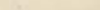
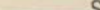
BESTEHEN-BLEIBENDE	AUFZU-HEBENDE	FESTZU-SETZENDE	
			BAULINIE
			BAUGRENZE
			SEITL. UND RÜCKW. BAUGRENZE
O			OFFENE BAUWEISE
g			GESCHLOSSENE BAUWEISE
FD			FLACHDACH
SD			SATTELDACH
WD			WALMDACH
D < 23°			DACHNEIGUNG FLACHER ALS
D > 23°			DACHNEIGUNG STEILER ALS
D = 23°			DACHNEIGUNG ZWINGEND
			FIRSTRICHTUNG
MA			MAUER
			NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
			NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER

SONSTIGES

	St	STELLPLÄTZE
	GSt	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE (siehe Satzung)
	Ga	GARAGEN
	GGa	GEMEINSCHAFTSGARAGEN (siehe Satzung)
	TGa	TIEFGARAGEN AUF DEM GESAMTEN BAUGRUNDSTÜCK ZULÄSSIG
	TGa	TIEFGARAGEN
	GTGa	GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE
	P	PARKHAUS
		DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG, ARKADE
	TS	TRAFOSTATION
	T	TANKSTELLE
		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENENTWICKLUNG
	(20)	MASSZAHL
		RAMPE
		RAMPE ÜBERDACHT UND SEITLICH GESCHLOSSEN
		ZU- und AUSFAHRT (IN FAHRRICHTUNG)

FLÄCHE MIT ~~GEH-FAHR~~-LEITUNGSRECHT DINGLICH ZU SICHERN ZUGUNSTEN DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN		
BESTEHEN- BLEIBENDE	AUFZU- HEBENDE	FESTZU- SETZENDE	
			STRASSEN- BEGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN

	ÖFFENTLICHE GRÜNLANDEN
	GRÜNFLÄCHEN NACH FESTSETZUNG IM PLAN
	BÄUME ZU ERHALTEN
	BÄUME ZU PFLANZEN
	STRÄUCHER ZU PFLANZEN
	FLÄCHE ZU BEGRÜNEN UND MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN ANZUPFLANZEN
	FLÄCHE MIT ZU ERHALTENDEM BAUMBESTAND

	KLEINKINDERSPIELPLATZ
	GERÄTESPIELPLATZ
	BALLSPIELE
	TISCHTENNIS
	WASSERSPIELPLATZ
	FIGURENSPIELE
	BAHNSPIELE
	BAUSPIELPLATZ
	RODELBERG

B) HINWEISE

	BESTEHENDE GEBÄUDE
	ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
	GRUNDSTÜCKSGRENZE
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
	VORGESCHLAGENE FORM DER BAUKÖRPER
115/3	FLURSTÜCKSNUMMER
HS. NR. 1	HAUSNUMMER
571.00	HÖHENKOTE ÜBER N. N.
20.0	MASSZAHL
1 usw.	BAUGEBIETSNUMMER
M	MÜLLTONNEN
K	KINDERSPIELPLATZ
B	BALLSPIELPLATZ
BOLZ	BOLZPLATZ
	TREPPE
	INDUSTRIEGLEIS
	HOCHSPANNUNGSLEITUNG
	BÄUME ZU BESEITIGEN

FW	FUSSWEG
RW	RADWEG
PB	PARKBUCHT, PARKSTREIFEN
BG	BAUMGRABEN
MST	MITTELSTREIFEN
RST	RANDSTREIFEN
FU	FUSSGÄNGERUNTERFÜHRUNG
FST	FUSSGÄNGERSTEG
E	EIGENTÜMERWEG
PW	PRIVATER WOHNWEG
	RASENANPFLANZUNG
	BÖSCHUNG
	FLÄCHE FÜR U- UND S- BAHN
	WASSERFLÄCHE

C) KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGENDE FLÄCHE
	FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
	BURGFRIEDENSGRENZE
	GEMARKUNGSGRENZE
	SEKTIONSGRENZE
	LZ. A. B. C. = LÄRMZONEN NACH DEN RICHTLINIEN DES BaySTMLU ZUR BAULEITPLANUNG IM BEREICH DES FLUGHAFENS MÜNCHEN-RIEM
	LÄRMSCHUTZWALL
	DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGENDE GEBÄUDE

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan Nr. 1164
der Landeshauptstadt München

Töginger Straße (südlich)
zwischen Hultschiner Straße
und Bahnlinie

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung
unter <http://www.muenchen.de/bebauungsplan>

S a t z u n g s t e x t

des Bebauungsplanes Nr. 1164 der Landeshauptstadt München
Töginger Straße (südlich)
zwischen Hultschiner Straße
und Bahnlinie

10. 4. 79
vom

Die Landeshauptstadt München erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl. S. 161) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Für den Bereich südlich der Töginger Straße zwischen Hultschiner Straße und Bahnlinie wird ein Bebauungsplan als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18. Mai 1978, ausgefertigt vom Städt. Vermessungsamt am 5. 4. 79, und diesem Satzungstext.
- (3) Der im Planungsbereich geltende, gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz übergeleitete Bebauungsplan wird aufgehoben.

§ 2
Geschoßflächen

Bei eingeschossigen Gewerbebauten darf die Geschoßflächenzahl um dasjenige Maß überschritten werden, das notwendig ist, um technische Einrichtungen, die eine Höhe von 3,50 m überschreiten, einbauen zu können.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 12 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 – 17 VE
vom 01. August 2003 mit Deckblatt vom 01. Oktober 2003

für die Grundstücke Joachimstaler Straße 33-35 und Augsburger Straße
39/43 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE C..

A	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.	VERANLASSUNG	2
2.	ERFORDERLICHKEIT	2
3.	PLANGEBIET	2
3.1	Geltungsbereich	2
3.2	Nutzung der Grundstücke	3
3.3	Eigentumsverhältnisse	3
3.4	Erschließung	3
3.5	Leitungen	3
4.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	4
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Berlin, Stand Okt. 98)	4
4.2	Landschaftsprogramm (LaPro, Stand 1998)	4
4.3	Planwerk Innenstadt	4
4.4	Bereichsentwicklungsplanung, Erhaltungsverordnung	4
4.5	Landschaftsplan	7
4.6	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.7	Altlasten	5
4.8	Denkmalschutz	5
B	INHALT DES PLANES	6
1.	INTENTION DES PLANES (GENERELLE ZIELVORSTELLUNG)	6
2.	PLANUNGSKONZEPT (ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN)	6
3.	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.	PLANINHALT	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
4.3	Straßenverkehrsflächen	11
4.4	Sonstige Festsetzungen	11
4.5	Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
4.6	Natur und Landschaft	12
5.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	14
1.	Art der baulichen Nutzung	14
2.	Maß der baulichen Nutzung	15
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
4.	Weitere Arten der Nutzung	16
5.	Immissionsschutz	16
6.	Grünfestsetzungen	16
7.	Sonstige Festsetzungen	16
6.	FLÄCHENBILANZ	17
C	PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN	17
1.	UMWELT	17
2.	NUTZUNGSRECHTE	17
3.	HAUSHALTSPLAN UND FINANZIERUNG	18
4.	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	18
D	VERFAHREN	18
E	RECHTSGRUNDLAGEN	24

A PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung

Im Zusammenhang mit einer beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung der Bebauung entlang der Joachimstaler Straße wurde in 2001 eine Neubebauung im Kreuzungsbereich zum Kurfürstendamm („Kudamm-Eck“) realisiert. Auf der nördlichen Seite des Kurfürstendamms wurden ebenfalls mit der Bebauung des sogenannten „Kranzlerecks“ städtebauliche Impulse gesetzt. Mit dem Umzug der C&A-Filiale in das Kudamm-Eck fiel die Nutzung des Gebäudes Joachimstaler Straße/Augsburger Straße weg. Dieses Gebäude wurde inzwischen abgerissen und eine Neubebauung durch den Eigentümer bzw. Vorhabenträger Grothe Immobilien Projektierungs KG beantragt. Auf der Grundlage des vorhandenen Baurechtes und unter Berücksichtigung von erforderlichen Befreiungen wurde eine zwölfgeschossige Bebauung vom Bezirk genehmigt. In Anbetracht einer gewünschten weiteren städtebaulichen Akzentuierung des Eckbereiches und unter Berücksichtigung der Gebäudekubatur der städtebaulich prägenden Gebäude im direkten Umfeld ist nunmehr eine Aufstockung eines Teilbereiches des Gebäudes beabsichtigt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen hierzu gemäß § 12 BauGB die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Zudem soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan die im rechtskräftigen Bebauungsplan VII-146 festgesetzten Straßenverkehrsflächen, welche bisher zum Teil die private Grundstücksfläche einbeziehen, ändern und auch in diesem Bereich eine Blockrandbebauung ermöglichen.

Grundlage für das Bebauungsplanverfahren ist das Bebauungskonzept vom Architektenbüro Kleihues + Kleihues (Berlin).

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf hat das Bezirksamt am 20.02.2003 aufgefordert, für dieses Vorhaben ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

2. Erforderlichkeit

Das Erfordernis für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4 - 17 VE besteht darin, dass der rechtskräftige Bebauungsplan VII-146 bzw. VII-146-1 keine planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der beabsichtigten Gebäudeaufstockung und der damit verbundenen baulichen Dichte bietet. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden berührt. Mit dem Bebauungsplan 4 - 17 VE wird dem Bebauungskonzept mit einer achtzehngeschossigen Baukörper eine planungsrechtliche Grundlage gegeben und werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Die Änderung der vorgenannten Bebauungspläne ist hierfür erforderlich.

3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage, unmittelbar angrenzend zum Einkaufsbereich des Kurfürstendamms sowie Tauentzienstraße. Es findet seine Begrenzung im Norden durch die Straßenmitte der Augsburger Straße, im Osten durch die Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Augsburger Straße 37 sowie Rankestraße 8-9, im Süden durch das Grundstück Joachimstaler Straße 31-32 (TU-

Institut) sowie im Westen durch die Straßenmitte der Joachimstaler Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha.

3.2 Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet wurde nach dem Abriss des C&A-Gebäudes vollständig freigeräumt. Derzeit befindet sich die bereits genehmigte zwölfgeschossige Bebauung im Bau. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich das TU-Institut für Metallphysik. Die östlich angrenzenden Grundstücke werden von einer Büro- sowie Wohnnutzung geprägt, im Erdgeschoss gibt es hier mehrere Läden. Diese angrenzende Bebauung ist überwiegend fünf- bis siebengeschossig. Auf der gegenüberliegenden Seite der Joachimstaler Straße prägt das vierzehngeschossige denkmalgeschützte „Allianzgebäude“ mit ihrer Büronutzung den Raum. Auf der nördlichen Seite der Augsburger Straße befindet sich das in 2001 realisierte zwölfgeschossige „Kudamm-Eck“ mit Hotel- und Büronutzung sowie Geschäfte im EG und I. OG. Östlich davon das Gebäude des Kaufhauses Wertheim bzw. WOM.

Topografie

Das Gelände ist nahezu eben. Die ursprüngliche Geländehöhe beträgt 34,4 m bis 34,6 m über NHN. Zur Zeit ist das gesamte Gelände eine Baugrube. Die Höhe der erschließenden Verkehrsfläche beträgt bei der Joachimstaler Straße sowie Augsburger Straße ca. 34,65 m über NHN (Gehweg).

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 3233/22, 1949/23, 1950/23 sowie 28/9 (Gemarkung 110007, Flur 7) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers Grothe Immobilien Projektierungs KG. Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin (Fachvermögen des Amtes für öffentliches Bauen Charlottenburg-Wilmersdorf).

Nach Ausweisung des Bebauungsplans sollen Teile des Flurstückes 3233/22, welche bisher als Verkehrsfläche genutzt wurden (ca. 190 m²), wieder zu Bauland werden.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch öffentliche Straßen (Joachimstaler Straße sowie Augsburger Straße) auch im Hinblick auf Ver- und Entsorgung ausreichend erschlossen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist mit dem unmittelbar an der Grundstücksgrenze angrenzenden Zugang zur U-Bahn (Linie 9 bzw. Linie 15 am Kudamm) sowie die Nähe zum Bahnhof Zoologischer Garten hervorragend an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden.

Des weiteren befinden sich auf dem Kurfürstendamm Haltestellen mehrere Buslinien.

Kfz-Verkehr

Über die Joachimstaler Straße ist das Plangebiet in das überörtliche Straßennetz eingebunden.

3.5 Leitungen

Die Haupttrassen zur Versorgung des Plangebietes verlaufen entlang der Straßenfluchten d.h. in der Joachimstaler Straße und Augsburger Straße. Eine Umstrukturierung der leitungstechnischen Anbindung des Areals ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Im Gehwegbereich der Joachimstaler Straße befindet sich eine Niederdruck-Gasleitung DN 150 St und im Gehwegbereich der Augsburger Straße liegt eine Niederdruckgasleitung DN 250 St/ 250 GL.

4. Planerische Ausgangssituation / Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Berlin 2004)

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration dar. Die Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP's ist somit gewährleistet.

4.2 Landschaftsprogramm (LaPro, Stand 1998)

Aus Sicht des Naturhaushaltes und des Umweltschutzes liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Luftreinhaltung. Weiterhin formuliert das Landschaftsprogramm allgemeine Anforderungen hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes, der Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen, der dezentralen Regenwasserversickerung und kompensatorischer Maßnahmen bei Verdichtung.

Durch die Lage in einem Innenstadtbereich ergeben sich keine besonderen Biotopentwicklungsräume.

4.3 Planwerk Innenstadt

Der Geltungsbereich liegt in der räumlichen Kulisse des vom Senat beschlossenen Planwerkes Innenstadt. Spezifische bauliche Ausweisungen für das Baugrundstück sind nicht enthalten.

4.4 Bereichsentwicklungsplanung, Erhaltungsverordnung

Die Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg, BEP-Mittelbereich, stellt für den Bereich zwischen Joachimstaler Straße und Rankestraße Kerngebiet dar. Südlich angrenzend zum Plangebiet wurden die Standorte des TU-Institutes bzw. der Feuerwehr hervorgehoben. Für das Plangebiet wurde eine Nutzungsstruktur mit „urbanem Charakter“ vorgeschlagen, die der innerstädtischen Situation Rechnung trägt.

Für das Gebiet „Kurfürstendamm“ erfolgte am 23.12.2000 der Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 BauGB. Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, die Einhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sicher zu stellen. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zum Erhaltungsgebiet und ist somit von den Vorgaben der Verordnung nicht betroffen.

4.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VII-L-5 „Charlottenburger Innenstadt“, der mit Verordnung vom 11. Dezember 2000 (GVBl. S. 599/600) festgesetzt wurde. Im Landschaftsplan ist ein Biotopflächenfaktor von 0,3 festgesetzt.

4.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das derzeit verbindliche Planungsrecht leitet sich aus den beiden festgesetzten Bebauungsplänen VII-146 sowie VII-146-1 ab. Zusätzlich sind die Festsetzungen der Bebauungspläne VII-A sowie VII-B zu beachten.

Der **Bebauungsplan VII-146** (verkündet am 10.01.1968, GVBl. S. 1) weist für das Gelände Kerngebiet (MK) aus. Die Festsetzungen im einzelnen sind:

- Zulässige Zahl der Vollgeschosse im MK: überwiegend II bzw. V,

- Straßenland (Joachimstaler Straße, Augsburger Straße sowie eine ca. 190 m² große Teilfläche des Flurstückes 3233/212.

Diese Festsetzungen sowie die Festsetzung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen orientierten sich an der Kubatur des damals geplanten „C&A-Gebäudes“.

Der **Bebauungsplan VII-146-1** vom 09.11.1973 (GVBl S. 1834) ersetzt hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-146 und weist folgendes aus:

- beim Gebäudeteil an der Joachimstaler Straße Ecke Augsburger Straße eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von bisher V auf VI Vollgeschosse
- im Bereich der Straßenverkehrsfläche von bisher II bis V auf II bis VI Vollgeschosse
- beim Gebäudeteil an der Augsburger Straße eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von bisher II auf V Vollgeschosse
- Zulässigkeit eines Erkers im IV und V Vollgeschoss über der Straßenverkehrsfläche der Augsburger Straße (Breite höchstens 12 m und Tiefe höchstens 4,5 m).

Der Bebauungsplan VIIA regelt lediglich die Anwendung der neuen BauNVO. Der Bebauungsplan VII-B vom 08.12.1986 regelt für den Bereich entlang des Kurfürstendamms zusätzlich Art und Maß der baulichen Nutzung.

4.7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4 - 17 VE befindet sich keine Eintragung einer Altlastenverdachtsfläche. Ein Verdacht auf Altlasten liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung gab es seitens des bezirklichen Umweltamtes sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung diesbezüglich keine Äußerungen.

4.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet wird tangiert von der U-Bahnlinie 9. Das Baudenkmal U-Bahnhof Kurfürstendamm (erbaut 1958-1961 nach Plänen von Bruno Grimmek) ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABl. Nr. 29/14.06.2001, S. 2297) aufgeführt.

B INHALT DES PLANES

1. Intention des Planes (generelle Zielvorstellung)

Hauptziel der Planung ist die städtebauliche Akzentuierung des Eckbereiches Joachimstaler Straße/Augsburger Straße mittels einem zum Teil 60,9 m hohen Gebäudeabschnitt. Durch die geplante Aufstockung des bereits genehmigten zwölfgeschossigen Bauvorhabens soll eine städtebauliche Figur ermöglicht werden, die der besonderen zentralen Lage und den im Umfeld prägenden Gebäuden (insbesondere das „Allianz-Gebäude“ sowie das „Kranzler-Eck“) gerecht wird.

2. Planungskonzept (Entwicklung der Planungsüberlegungen)

Das Planungskonzept sieht für das Plangebiet eine hohe bauliche Dichte, die Ansiedlung von kerngebietstypischen Nutzungen (fünf-Sterne-Hotel mit Veranstaltungsräumen, Restaurant etc, Panoptikum sowie Büro- und Wohnnutzung) sowie die Wiederherstellung der historischen Bauflucht mittels einer Blockrandbebauung vor.

Städtebauliches Leitbild

Am Schnittpunkt von Kurfürstendamm und Joachimstaler Straße vollzieht sich derzeit ein Bruch zwischen dem mit Fußgängern belebten und dem vom Autoverkehr geprägten Raum. Das Potential der Augsburger Straße wird kaum genutzt. Diese Straße hat zur Zeit einen reizlosen Rückseitencharakter, obwohl sie sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kurfürstendamm befindet.

Das Baugrundstück bietet die Chance, den städtisch belebten Raum auszuweiten und eine Überleitung sowohl in die Augsburger als auch Joachimstaler Straße zu bilden. Eine wesentliche Rolle beim Entwurf des neuen Hauses spielt daher die Ausbildung der Erdgeschosszone, die nach außen hin offen und einladend wirken muss. Wichtig ist auch die Präsenz des Gebäudes im Stadtraum, insbesondere aus der Perspektive des Kurfürstendamm.

Durch die existierenden hohen Gebäude im Kreuzungsbereich (Allianz-, Viktoriagebäude, Ku'damm-Eck mit ca. 56 bzw. 60 bzw. 44 m Gebäudehöhe) entsteht eine neue räumliche Dimension, die über den gewohnten Maßstab der Berliner Blockrandbebauung hinausgeht. Die hohen Baukörper spannen zwischen sich einen Raum auf, der durch das vorliegende neue Gebäudevolumen ergänzt wird. Die tatsächlichen Höhen der Gebäude werden aus der Distanz, also im Fall des geplanten Neubaus in erster Linie vom Kreuzungsbereich Kurfürstendamm/Joachimstaler Straße aus wahrgenommen. Aus dieser Perspektive tritt der Bau im Bezug zum Allianzgebäude und dem Ku'damm-Eck in den Hintergrund. Darüber hinaus wirkt das Volumen im Verhältnis zu seiner eigentlichen Größe eher klein, da es über die abgerundete Spitze wahrgenommen wird. Das eigentlich wesentlich schlankere Allianzgebäude ist hingegen mit seiner Breitseite zum Kreuzungsbereich bzw. Joachimstaler Platz hin orientiert. Somit wird der Neubau mit der geplanten Höhe von 60,9 m ein kompositorisches Gleichgewicht erzeugen.

Ziel bei dem Entwurf des Gebäudes war es, eine Balance zwischen der Erscheinung als Solitär, der sich in die Gruppe der großen Bauten im Kreuzungsbereich einreicht und einer Bauform, die sich an die traditionelle Blockrandbebauung mit einer nahezu einheitlichen Traufhöhe anschließt, zu schaffen. Im weiteren Verlauf der Augsburger Straße soll die traditionelle Traufkantenhöhe beibehalten werden. Dies wird durch die Staffelung des Volumens erreicht, in dem die Gebäudehöhe am Anschlussbereich zur bestehenden Bebauung in der Augsburger Straße auf eine Höhe von ca. 22,4 m begrenzt ist. Erst allmählich treppt sich der Baukörper zur Kreuzung hin zu seiner absoluten Höhe von 60,9 m hoch. Durch die

Schließung des Blockrandes wird der klar gefasste Straßenraum, der in erster Linie vom Fußgänger wahrgenommen wird, wiederhergestellt. Die oberhalb des Sockels zurückgestaffelten Geschosse verlaufen parallel zu den Straßen und unterliegen somit dem räumlichen Prinzip der Blockrandschließung. Die Abstufung des Gebäudes parallel zur Augsburger Straße erlaubt dort eine wesentlich bessere Besonnung im Vergleich zur vorherigen Bebauung.

Das in der Joachimstaler Straße 31-32 angrenzende Backsteingebäude (TU-Institut) löst sich aus der geschlossenen Blockrandbebauung heraus und tritt als Solitärbau in Erscheinung. Auf dieser Seite schließt der geplante Neubau nicht mit einer Brandwand ab. Stattdessen entsteht durch die bis in den Innenhof geführte repräsentative Fassade ein vis-a-vis zum bestehenden Bau sowie darüber hinaus eine weitere „Vorderseite“, die aus größerer Distanz betrachtet die Form eines Turms annimmt.

Zur Überprüfung der Verträglichkeit und den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Planungsumfeld wurden Verschattungsstudien durchgeführt (siehe Abschnitt B, Punkt 4.5).

Verkehrsflächen

Im städtebaulichen Konzept ist eine Wiederherstellung der historischen Baufluchten entlang der Joachimstaler Straße sowie entlang der Augsburger Straße vorgesehen. Die bisherige teilweise Überbauung der Straßenverkehrsflächen soll entfallen und gleichzeitig soll im Eckbereich Joachimstaler Straße/Augsburger Straße die Nutzung einer Teilfläche des privaten Grundstücks als Verkehrsfläche rückgängig gemacht werden. Die gerundete Gebäudekubatur reagiert hier auf die ebenfalls runden Formen des gegenüberliegenden „Kudamm-Eck“-Gebäudes.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im FNP 2004 ist der gesamte Bereich zwischen Joachimstaler Straße und Rankestraße als M1-Fläche (gemischte Baufläche) mit Einzelhandelskonzentration entlang der Joachimstaler Straße dargestellt. Diese Flächen sind Bestandteil des „Zentrumsbereiches Zoo“. Die M1-Flächen sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter. Für M1-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen¹⁾.

Der gesamte Bereich der privaten Flächen (ca. 0,45 ha) soll gemäß Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt werden und entspricht der Nutzungsart und Intention des Flächennutzungsplans. Somit ist die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP gegeben.

Die Verträglichkeit der festgesetzten Nutzungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft (siehe Abschnitt B, Punkt 4.1 und 4.5).

Die Planinhalte stimmen mit dem beschlossenen „Planwerk Innenstadt“ überein (Stellungnahme SenStadt vom 08.04.2003).

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der standortbezogenen Bedingungen und Anforderungen wurde für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung konkretisiert.

¹⁾ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP) vom 23.01.2001, ABl. Nr. 16 S. 1265.

Kerngebiet

Im Hinblick auf das angestrebte kerngebietstypische Nutzungsgefüge (Büro, Dienstleistung, Einzelhandel und Hotel) werden die Privatflächen (ca. 0,45 ha) als Kerngebiet (MK, gemäß § 7 BauNVO) ausgewiesen. Durch textliche Festsetzung werden störende Nutzungen bzw. Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Schaustellung von Personen nach § 33a GewO), die nicht dem angestrebten hochwertigen Gebietscharakter entsprechen, ausgeschlossen. Durch die textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 soll eine Wohnnutzung in bestimmten Geschossen im Kerngebiet ebenfalls ermöglicht und eine Monostruktur vermieden werden.

Verträglichkeit der Nutzungen

Die Nutzungsverträglichkeit der Kerngebietsnutzung mit den vorhandenen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld ist gegeben. Auf dem Grundstück Joachimstaler Straße 31-32 befindet sich ein TU-Institut. Für diese Fläche soll ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Planungsziel ist die Festsetzung einer MK-Fläche (geplante Hauptnutzungen: Ausstellungsräume und Büro).

Nördlich angrenzend entlang der Augsburger Straße und Rankestraße befinden sich ebenfalls kerngebietstypische Nutzungen. Die oberen Geschosse dieser Gebäude werden als Büro sowie teilweise für Wohnen genutzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Ausweisung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß und der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) sowie mittels Vorgabe von engeren Baugrenzen (Baukörperfestsetzung). Somit kann auf die Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl verzichtet werden. Die Baugrenzen entlang der Joachimstaler Straße und Augsburger Straße sichern die Einhaltung einer einheitlichen Bauflucht und geben gleichzeitig eine gleichmäßige Rückstaffelung des Gebäudes vor.

Im Eckbereich ist zur Akzentuierung dieses Bereiches ein Gebäudeabschnitt mit achtzehn Vollgeschossen vorgesehen; die zulässige Gebäudeoberkante (OK) beträgt in diesem Bereich 95,6 m über NHN (dies entspricht – ausgehend von einer Höhe der erschließenden Verkehrsfläche von 34,65 m über NHN – einer Gebäudehöhe von 60,9 m). Die Eckbetonung markiert damit nicht nur die eigene Präsenz, sondern insbesondere auch (zusammen mit dem „Allianz-Gebäude“) die des Joachimstaler Platzes. Der restliche Teil der überbaubaren Grundstücksfläche soll (entsprechend dem bereits genehmigten Bauantrag) überwiegend zwölfgeschossig (OK maximal 75,5 m über NHN) ausgebildet werden.

Zum Grundstück Augsburger Straße 37 ist eine Grenzbebauung vorgesehen. Hier wird die bereits vorhandene Grenzbebauung aufgegriffen. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht dem angrenzenden Bestand. Die maximale Gebäudetiefe beträgt an dieser Stelle ca. 14,3 m. In dem Bereich des geplanten Hoteleinganges an der Augsburger Straße wird ein Vordach mit einer Tiefe von höchstens 4,0 m ermöglicht. Hierzu wird mittels textlicher Festsetzung 3.1 die Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten A und B geregelt.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes wird das geplante Gebäude ebenfalls mehrfach gestaffelt. Somit werden die Auswirkungen auf die östlich angrenzenden Grundstücke Rankestraße 8-9 gemindert.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist als Durchfahrt bzw. in Form eines Luftgeschosses in die Planzeichnung eingetragen. Die Höhe der Durchfahrt im Erdgeschoss beträgt ca. 3,8 m. Die Breite der Durchfahrt ist mit 5,7 m im Planbild eingetragen. Die Regelung der zulässigen Gebäudehöhe für das zweite bis zwölfte Vollgeschoss ist als Nebenzeichnung dargestellt.

Obergrenzen der BauNVO

In Anbetracht der beabsichtigten Nutzungsmaße bzw. zulässigen Geschossfläche wird im MK die Obergrenze der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten. Auf der Grundlage einer zulässigen Geschossfläche von höchstens 40.700 m² ergibt sich eine errechnete GFZ von 9,1. Die errechnete Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,72 und liegt somit unterhalb der GRZ-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch die besonderen städtebaulichen Anforderungen an diese Fläche, die zentrale Lage und die angestrebte innerstädtische Struktur erforderlich. Die Nutzungsmaße entsprechen dem Leitbild für die Weiterentwicklung von Kernbereichen der Innenstadt-West, dass von einer starken punktuellen Verdichtung ausgeht. Die besonders günstige ÖPNV-Anbindung (insbesondere die direkt angrenzenden U-Bahnhöfe) ermöglicht ebenfalls die hohe bauliche Dichte. Der generelle Grundgedanke des Konzeptes ist eine bauliche Fassung des Joachimstaler Platzes, eine Signalwirkung im Eingangsbereich zur Joachimstaler Straße und die Aufwertung dieses bisher nicht sehr urban geprägten Bereiches. Die Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Joachimstaler Straße und der Augsburger Straße wird erreicht mittels eines Baukörpers, der eine feste Raumkante bildet und einen urbanen Eindruck vermittelt.

Der auf maximal 60,9 m Gebäudehöhe - Oberkante (OK) der baulichen Anlage 95,6 m über NHN - festgelegte Hochhausbereich entwickelt sich aus einem Block heraus, der in Maßstab, Traufhöhe und Bauflucht mit einer Gebäudehöhe von ca. 40,8 m (zwölf Vollgeschosse) bzw. Gebäudeoberkante (Attika) ca. 75,5 m über NHN auf das nördlichwestlich angrenzende „Kudamm-Eck“-Gebäude Bezug nimmt. Oberhalb des vierten Vollgeschosses soll das Gebäude je zwei Vollgeschosse straßenseitig um 1,1 m zurückgestaffelt werden. Lediglich im Eckbereich ist aus städtebaulichen und architektonischen Gründen (Betonung der Ecksituation) nur zweimal eine Rückstaffelung (oberhalb des 6. Vollgeschosses um ca. 1,1 m sowie oberhalb des 10. Vollgeschosses um zusätzlich ca. 3,3 m) vorgesehen. Mit den zurückgestaffelten Geschossen wird eine der Gesamtfigur angemessene Kompaktheit ermöglicht.

Die Höhenentwicklung des Hochhauses mit maximal 60,9 m stellt die Präsenz des Baukörpers her, ohne den denkmalpflegerischen sowie stadträumlichen Kontext zu dominieren. Gleichzeitig wird räumlich artikuliert eine Verknüpfung innerhalb der „City-West“ hergestellt und der Bereich entlang der Joachimstaler Straße ins zentrale Umfeld der City-West angebunden. Der Hochhausabschnitt ermöglicht gemäß dem Planungskonzept 18 Vollgeschosse.

Durch die angestrebte hochwertige Nutzung, in Kombination mit dem angrenzenden, denkmalgeschützten „Allianz-Gebäude“, kann eine identitäts- und imagebildende Situation hergestellt werden, die auf den gesamten Bereich Joachimstaler Straße sowie Augsburger Straße ausstrahlt.

Die gemäß dem Planungskonzept zu akzentuierende Eingangssituation der Joachimstaler Straße, die Signalfunktion des Hochhauses, die exponierte Lage in unmittelbarer Nähe zum Kurfürstendamm, die unmittelbare Nähe zu den U-Bahnhöfen und die gestalterische Wirkung der Gebäudekubatur im Verhältnis zum denkmalgeschützten gegenüberliegenden Allianz-Gebäude sind als besondere städtebauliche Gründe für das Maß der baulichen Nutzung dieses Baukörpers

hervorzuheben. Die Gebäudehöhe leitet sich aus vergleichbaren Hochhäusern der Umgebung ab: das „Kranzler-Eck“ mit 16 Geschossen, das „Kudamm-Karree“ mit 20 Geschossen, das „Europacenter“ mit 22 Geschossen, das „Telefocus“-Gebäude (28 Geschosse, 118 m) und das geplante „Zoofenster“-Gebäude.

Durch die rückwärtige Abgrenzung der überbaubaren Flächen und die Staffelung des Baukörpers werden die Auswirkungen auf der benachbarten Bebauung (Verschattung) reduziert.

Ein Ausgleich erfolgt durch die Gewährleistung der öffentlichen Nutzung des im Gebäude unterzubringenden Panoptikums. Im Zusammenhang mit den Regelungen des Durchführungsvertrages sind des weiteren Begrünungsmaßnahmen festgelegt worden, die zu einer Kompensation führen.

Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erschließung steht der beabsichtigten baulichen Dichte aus verkehrlicher Sicht nichts entgegen. Auch sonstige öffentliche Belange widersprechen nicht der beabsichtigten Dichte.

Abstandsflächensituation

Durch die konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan (explizite Vorgabe der Gebäudestellung und der zulässigen Gebäudehöhen durch eine Baukörperfestsetzung sowie die daraus hervorgehende ausdrückliche Festlegung der Bereiche, wo geringere Abstandsflächen gemäß § 16 Abs. 14 zulässig sind) und in Anbetracht der Ergebnisse der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Verschattungsanalyse kann gewährleistet werden, dass trotz der hohen baulichen Dichte den Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse entsprochen werden kann.

Die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 14 BauOBl, die aus sich heraus von den Abstandsflächenforderungen der Bauordnung entbindet. Durch die ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan ergeben sich somit geringere Abstandsflächen.

Zum Grundstück Augsburger Straße 37 sowie Rankestraße 9 wird 0,5 H bis zur Grundstücksgrenze (mit Ausnahme des Bereiches unmittelbar angrenzend zur Augsburger Straße, wo eine Grenzbebauung vorgesehen ist) eingehalten.

Zur Straßenmitte der Augsburger Straße ergibt sich eine Überschreitung von 0,5 H zwischen 2,9 m im östlichen Bereich der Augsburger Straße und höchstens 12,9 m im Eckbereich zur Joachimstaler Straße. Entlang der Joachimstaler überschreitet 0,5 H die Straßenmitte um 8,8 m bis 12,9 m. In Anbetracht der Gebäudestellung und Entfernung der betroffenen Gebäude zueinander, die geringe Breite des Hochhausabschnittes, die vorhandenen und zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen und der Tatsache, dass im Bereich des Joachimstaler Platzes keine Bebauung vorhanden ist, kann die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die Orientierung der Baukörper und die verhältnismäßig kleine Grundfläche des zwölf bis achtzehngeschossigen Bereiches gewährleisten die gemäß BauOBl angestrebte ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der angrenzenden Bebauung (siehe Textabschnitt 4.5).

Der gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauOBl nachbarschützende Teil der Abstandsfläche wird generell eingehalten. Hinsichtlich der geringfügigen Unterschreitung von 0,25 H zum Grundstück Joachimstaler Straße 31-32 liegt eine schriftliche Zustimmungserklärung des derzeitigen Eigentümers (TU-Institut) vor. Durch die auf dem Deckblatt dargestellte Änderung wird die nach der TÖB-Beteiligung erfolgte zusätzliche Rückstaffelung im 17/18 Vollgeschoss um 1,5 m 0,25 H wieder rückgängig gemacht.

Eine detaillierte zeichnerische Darstellung der Abstandsflächensituation im

Verhältnis zu den regulären Abstandsflächen nach § 6 Abs. 2 bis 12 BauOBln wurde erstellt.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Die Joachimstaler Straße sowie Augsburger Straße werden bis zur Straßenmitte als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung des nördlichen Teilbereiches des privaten Flurstückes 3233/22 als Verkehrsfläche gemäß dem Bebauungsplan VII-146 wird nicht übernommen. Diese Teilfläche wird - zur Wiederherstellung der traditionellen Bauflucht - dem Kerngebiet zugeordnet.

Die Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt durch Eintragung einer Straßenbegrenzungslinie im Planbild. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

4.4 Sonstige Festsetzungen

Stellplätze/Tiefgarage

Grundsätzlich sollen private Stellplätze auf privaten Bauflächen in Tiefgaragen realisiert werden. Oberirdische Stellplatzanlagen werden ausgeschlossen, da ebenerdige Stellplätze sich nachteilig auf die Freiraumqualität des Baugebietes, das eine sehr hohe bauliche Dichte aufweist, auswirkt. Für die Unterbringung der unterirdischen Stellplätze (insgesamt ca. 87 Stellplätze) wurde eine Fläche für eine eingeschossige Tiefgarage (außerhalb der überbaubaren Flächen) festgesetzt.

Zufahrten

Die beiden Ein- und Ausfahrtsbereiche sind im Planbild explizit festgesetzt. Hiermit wird der Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde im Rahmen der TÖB-Beteiligung entsprochen.

Pflanzgebot

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurde eine Fläche (Fläche C) mit einem Pflanzgebot belastet. Die Differenzierung des Pflanzgebotes erfolgt mittels der textlichen Festsetzung 6.1.

4.5 Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Hinsichtlich der Sicherung bzw. Gewährleistung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Art- und Maß der baulichen Nutzung und ihre Auswirkungen auf Belichtung, Belüftung und Sozialabstand (Gebäudeabstände)
- Verschattung
- Verkehr
- Klima (Fallwind)

Der erste Punkt wurde im Zusammenhang mit der Anwendung von § 6 Abs. 14 BauOBln bereits in Abschnitt B 4.2 dieser Begründung dargelegt.

Verschattung

Die Verschattung der angrenzenden Bereiche durch die geplante Neubebauung wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes untersucht. Die Verschattung wurde durch die Abstufung des Gebäudes teilweise minimiert. Somit können die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke gemindert werden, ohne jedoch die angestrebte städtebauliche Grundfigur grundsätzlich zu verlassen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Verschattungen, die sich aus der geplanten Neubebauung ergeben, sich im Rahmen der Beeinträchtigungen, die sich im städtischen Kontext (im Vergleich zu einer Bebauung die sich überwiegend an der berlintypischen Traufhöhe orientiert) prinzipiell ergeben, bewegen.

Durch die in Bezug auf die Verschattung relativ günstige Lage des geplanten Gebäudes ergibt sich insbesondere eine zusätzliche Verschattung der beiden angrenzenden Straßen und des Joachimstaler Platzes. Die angrenzende Bebauung ist von der Verschattung nur geringfügig betroffen. Lediglich bei den Gebäuden nördlich der Augsburger Straße (Swissotel/Wertheim) kommt es zum Zeitpunkt der Sonnenwende (21. März/21. September) zwischen ca. 13.00 und 15.00 Uhr zu einer wesentlichen zusätzlichen Verschattung. Am 21. Juni sind jedoch auch in diesem Bereich die Auswirkungen nur geringfügig. Die verschatteten Gebäude beinhalten keine empfindlichen Nutzungen.

Im Zusammenhang mit Äußerungen während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde zusätzlich die Verschattungssituation im Bereich der Meinekestraße untersucht. Hier ergab sich zum Zeitpunkt der Sonnenwende nur eine geringfügige Verschattung (bis ca. 8.30 Uhr) im nördlichen Abschnitt der Meinekestraße (Hausnr. 1 und 2).

Eine schematische Übersicht der Verschattungsbewertung ist als Anlage beigefügt.

Verkehr

Die ehemalige Tiefgarage des „C&A-Gebäudes“ hatte eine Kapazität von 110 Stellplätzen. Die vorliegende Planung geht davon aus, dass die Zahl der unterirdischen Stellplätze auf 87 reduziert wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll von der Augsburger Straße erfolgen; die Ausfahrt befindet sich im Bereich der Joachimstaler Straße. Somit ist generell eine Verbesserung hinsichtlich der Verkehrsbelastung im Plangebiet (insbesondere bei der Augsburger Straße) im Vergleich zur Ausgangssituation zu erwarten.

Die Anlieferung sowie Müllentsorgung des Hotels und der an der Joachimstaler Straße liegenden Ladenflächen erfolgt im rückwärtigen Grundstücksbereich. Über die Zufahrt im Bereich der Augsburger Straße und die Ausfahrt an der Joachimstaler Straße wird für die Fahrzeuge eine Umfahrt geschaffen. Wendevorgänge auf dem Grundstück werden somit vermieden. Die Anlieferungs-/Entsorgungssituation gleicht der des ehemaligen C&A-Gebäudes.

Hieraus folgt, dass durch die geplante Bebauung keine Zunahme der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche zu befürchten ist.

4.6 Natur und Landschaft

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff (gemäß § 8 BNatSchG bzw. § 14 NatSchG Bln) in Natur und Landschaft zu erwarten ist, wird gemäß § 1a BauGB bereits bestehendes Planungsrecht und nicht die tatsächliche Situation herangezogen, weil nur Eingriffe auszugleichen sind, die vor der planerischen Entscheidung noch nicht zulässig waren oder erfolgt sind. Der Bebauungsplan soll im Vergleich zum vorhandenen Baurecht (siehe Bauge-

nehmung vom 11.09.2002) lediglich die weitere Aufstockung des Gebäudes im Eckbereich Joachimstaler Straße/Augsburger Straße planungsrechtlich sichern. Dementsprechend wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz verzichtet. Da das Grundstück einerseits nahezu vollständig versiegelt und mit Ausnahme des südöstlichen Grundstücksbereiches (ca. 100 m²) ohne Vegetation ist und andererseits bereits eine Baugenehmigung für eine zwölfgeschossige Bebauung vorliegt, werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Fläche (einschließlich der Tiefgaragenfläche), keine Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Biotope zugelassen. Das Landschaftsbild wird durch die Umgestaltung im Rahmen einer weiteren Aufstockung des Gebäudes ebenfalls nicht beeinträchtigt. In seiner Stellungnahme vom 18.06.2003 hat das bezirkliche Umweltamt dargestellt, dass mit der Aufstockung ein Eingriff in das Schutzgut Klima erfolgt, da die erhebliche Vergrößerung der Fassadenfläche sowie der Baumasse zu einer zusätzlichen Überwärmung des Quartiers und einer Verschlechterung der Luftaustauschsituation führen wird. Mit Schreiben vom 16.07.2003 wurden die Auswirkungen auf das Kleinklima (Aufwärmung) und mögliche Kompensationsmaßnahmen durch das bezirkliche Umweltamt weiter quantifiziert. Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Landschaftsplan durch Umsetzung des Biotopflächenfaktors sind nicht möglich, da Dachbegrünungen auf Hochhäusern gemäß Landschaftsplan nicht als naturhaushalt-wirksame Fläche angerechnet werden können. Daher wurde vom Umweltamt zur Berechnung der Kompensationsmaßnahme der geplante Baukörper (Aufstockung) als dreidimensional versiegelte Fläche betrachtet und auf der Grundlage eines Kostenansatzes für Entsiegelungsmaßnahmen der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Diese Betrachtungsweise wurde im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren eingestellt und als angemessenen Kompensationsumfang übernommen.

Dementsprechend ist im Durchführungsvertrag eine Kompensationsmaßnahme in Form einer Zahlungsverpflichtung des Vorhabenträgers festgelegt und im Bebauungsplan die Pflanzfläche C festgesetzt worden.

5. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen. Einrichtungen dieser Art sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO

Begründung:

Im Sinne der Förderung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion des Standortes sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme bezieht sich auf den Standort und Größe der Stätte im Zusammenhang mit einer möglichen Beeinträchtigung für die Umgebung. Zudem müssen ausreichend Parkplatzkapazitäten gesichert sein. Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen gemäß § 33a GewO sowie ähnliche Vorführungen, die im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung unverträglich wären, werden generell ausgeschlossen. Gemäß § 33a GewO Satz 2 soll dies jedoch nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter gelten.

Neben der Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes wäre als städtebauliche Negativwirkung auf das Umfeld ein sog. „Trading-down“-Effekt zu befürchten, der den planerischen Zielsetzungen nicht entspricht. Der Ausschluss von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO) erfolgt aufgrund der beabsichtigten hochwertigen Nutzung dieses Areals in exponierter Lage und die mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden teilweisen Wohnnutzung.

In Anbetracht des planerischen Zieles der Weiterentwicklung der urbanen Funktion dieses Areals sind Tankstellen als störende und gesamtwirtschaftlich unbedeutende Betriebsform für das Kerngebiet nicht ausnahmsweise zulässig, sondern werden generell ausgeschlossen.

1.2 Im Kerngebiet sind Wohnungen ab dem zwölften Vollgeschoss allgemein zulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V. mit
§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Begründung:

Für die Bereiche im Kerngebiet, wo gesunde Wohnverhältnisse realisierbar sind (ausreichende Belüftung und Besonnung, Berücksichtigung der Lärmsituation), sind Wohnungen generell zulässig. Dies betrifft insbesondere den Bereich der geplanten weiteren Aufstockung des Gebäudes (ab dem zwölften Vollgeschoss bzw. ab ca. 75,5 m über NHN). Die Unterbringung von Wohnnutzungen führt zu einer Belebung der Innenstadt, insbesondere auch an Wochenenden und nach Ladenschluss. Gemäß § 8 (3) BauOBl sind bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen private Kinderspielflächen vorzusehen.

1.3 Im Kerngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses mindestens 13.000 m² Geschossfläche für Nutzungen die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung fallen, vorzusehen.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO

Begründung:

Die Festsetzung soll eine Monostruktur verhindern. Der Anteil der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen wird soweit eingeschränkt, dass eine städtebaulich tragfähige Nutzungsmischung gewährleistet wird. Der Bereich des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) bleibt hierbei außer Betracht. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt in Anbetracht der Größe der aufgeführten Geschossfläche im Vergleich zu der zulässigen Gesamtgeschossfläche gewahrt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Kerngebiet können ausnahmsweise Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m über die festgesetzten Oberkanten zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (Aufzugs-, Entlüftungs- und Beleuchtungsanlagen) dienen und straßenseitig eine vom Schnittpunkt der festgesetzten Obergrenze mit der äußeren Gebäudekante im 60°-Winkel ausgehende Linie nicht überschritten wird.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit
§ 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Begründung:

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante wird für Lüftungs- und Aufzugsanlagen ermöglicht. Das äußere Erscheinungsbild soll jedoch gewahrt und negative Auswirkungen weitgehend vermieden werden. Dementsprechend wird die Höhe der Aufbauten auf max. 3,0 m (bezogen auf die Traufhöhe der Aufbauten) begrenzt und sollen die Aufbauten straßenseitig zurückversetzt angeordnet werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Kerngebiet kann oberhalb des 1. Vollgeschosses auf 30 von Hundert der Außenwandfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkone, Erker oder ähnliche Vorbauten vor den Baugrenzen bis zu 1,2 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten wird. Zwischen den Punkten A und B ist ein Vortreten für ein Vordach bis zu einer Tiefe von 4,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, zulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit
§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Begründung:

Ein Hervortreten von die Fassaden des Baukörpers gliedernden, untergeordneten Elementen wird ausnahmsweise ermöglicht. Im Eingangsbereich zum Hotel ist ein Vordach mit einer Tiefe von maximal 4,0 m generell zulässig; letzteres entspricht der vorliegenden Baugenehmigung.

4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im Kerngebiet Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Begründung:

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist zur Umsetzung der angestrebten Außenraumgestaltung der verbleibenden Restflächen erforderlich.

4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung:

Durch die Festsetzung wird verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage vorhandenen Straßeneinteilungen nicht Gegenstand des festzusetzenden Planbildes sind. Planbildliche Unterteilungen der Straßenverkehrsflächen beziehen sich auf den Bestand oder besitzen lediglich Vorschlagswirkung.

5. Immissionsschutz

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

6. Grünfestsetzungen

Innerhalb der Fläche C ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20/25cm anzupflanzen und zu erhalten.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Begründung:

Das Pflanzgebot bildet einen Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Gleichzeitig werden hiermit die Belange des Naturschutzes berücksichtigt.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Begründung:

Definition der Rechtsfolgen der Bebauungsplanänderung.

6. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4 - 17 VE ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen folgende Bilanzierung (gerundet):

Flächennutzung 4 - 17 VE	Fläche in m ²	Anteil in %
Baugebiet (MK)	4.470	63,5
Straßenverkehrsflächen	2.570	36,5
Summe	7.040	100,0

Stand: August 2003

C PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

1. Umwelt

Durch die Planung sind keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen der Umweltsituation zu erwarten (siehe Textabschnitt B 4.6). Im Vergleich zum bereits genehmigten zwölfgeschossigen Baukörper ergeben sich mit der geplanten weiteren Aufstockung nur hinsichtlich der Aufwärmung des Gebietes Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Überbaubare Fläche sowie Versiegelungsgrad werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erhöht. Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen bereits genehmigter Baumasse und zusätzlicher Baumasse der Aufstockung durch die untere Naturschutzbehörde quantifiziert worden. Mittels des Pflanzgebotes für die Fläche C (textliche Festsetzung 6.1) sowie der Regelungen im Durchführungsvertrag (Zahlungsverpflichtung für Ersatzmaßnahmen) werden die Naturschutzbelange im angemessenen Umfang berücksichtigt.

Durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze im Plangebiet ist auch für die verbleibenden Grundstücksfreiflächen eine qualitätsvolle Gestaltung möglich.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Dem UVP-Gesetz entsprechende, vergleichbar schwere Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die geplante zulässige Grundfläche (GR) beträgt insgesamt ca. 3.260 m² und unterschreitet somit den Schwellenwert für eine UVP-Vorprüfung (GR > 20.000 m²) gemäß UVP-Gesetz.

2. Nutzungsrechte

Der Bebauungsplan 4 - 17 VE sieht im nördlichen Teil eine Umwidmung einer ca. 190 m² großen Grundstücksteilfläche vor. Diese private Fläche wurde im Bebauungsplan VII-146 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weitere Regelungen wurden zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Durch die nunmehr geplante Blockrandbebauung soll die traditionelle Bauflucht wiederhergestellt werden und die bisher als Verkehrsfläche festgesetzte Teilfläche als überbaubare Fläche dem Eigentümer wieder zur Verfügung gestellt werden.

Weitere etwaige Entschädigungsansprüche aufgrund der Neuplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

3. Haushaltsplan und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Erschließungsflächen festgelegt. Hinsichtlich der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ergeben sich durch den Bebauungsplan ebenfalls keine Auswirkungen. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Finanzielle Auswirkungen für den Haushalt des Landes Berlin sind zur Zeit nicht erkennbar.

Die Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Aufgaben der laufenden Bauunterhaltung.

4. Durchführungsvertrag

Der nach § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabensträger am 18.07.2003 abgeschlossene Durchführungsvertrag weist u.a. folgende Inhalte auf:

- Feinsteuerung der zu realisierenden Einzelnutzungen (Festschreibung einer Mindestgröße an Wohnnutzungen gemäß Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf),
- Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen (Zahlungsverpflichtung des Vorhabenträgers) für die Überschreitung der Dichte-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Klima.

D VERFAHREN

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C und die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit einem Schreiben vom **11. Februar 2003** gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert.

Mit Schreiben vom 08. April 2003 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass gegen die Absicht den o.g. Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäß den Bestimmungen **§ 6 AGBauGB**. Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg liegt eine gesonderte Stellungnahme vom 12. März 2003 vor.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am **15. April 2003** den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 –17 VE gefasst. Der Beschluss wurde am 25. April 2003 im Amtsblatt für Berlin (Nr. 20, S. 1675) bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde (zeitgleich zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) vom **05. Mai bis einschließlich 06. Juni 2003** durchgeführt. Hierzu wurde eine Ausstellung aufbereitet. Am 02. Mai 2003 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Tagespresse veröffentlicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden insgesamt fünf Äußerungen der Bürger zum Bebauungsplanvorentwurf 4-17VE eingebracht.

Diese Äußerungen bezogen sich auf:

- Berücksichtigung der Richtwerte für Freiflächen bzw. Spielplatzflächen gemäß BauOBln
- Berücksichtigung der Telekom-Leitungen bei der Bauausführung
- Mögliche Verschattung der Bebauung entlang der Meinekestraße
- Höhe des geplanten Baukörpers

Die Berücksichtigung der Richtwerte für Frei- und Spielplatzflächen sowie die Berücksichtigung des Leitungsbestandes (innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) erfordert keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan.

Die Verschattung entlang der Meinekestraße wurde überprüft. Hieraus ergab sich zum Zeitpunkt der Sonnenwende (21. September) lediglich eine Verschattung des nördlichen Abschnittes (Hausnr. 1 und 2) bis ca. 8.30 Uhr. Die Verschattung ist hinsichtlich der Dauer und des Zeitraumes der Verschattung im Bereich der Meinekestraße grundsätzlich als unerheblich einzustufen. Die zusätzliche Verschattung durch das geplante Vorhaben führt (durch die Lage des Plangebietes zum Bereich an der Meinekestraße und die Entfernung von ca. 150 m zwischen dem Vorhaben und der angesprochenen Bestandsbebauung) nicht zu einer nennenswerten Änderung der Verschattungssituation in diesem Bereich.

Hinsichtlich der geplanten Höhe des Gebäudes ist folgendes anzumerken:

Auf der Grundlage des Bebauungsplans soll im Eckbereich Joachimstaler Straße/Augsburger Straße eine Akzentuierung des Gebäudes und eine angemessene bauliche Fassung des Joachimstaler Platzes durch eine weitere Aufstockung ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht wird diese Aufstockung befürwortet. Die Begründung zum Planentwurf geht auf die beabsichtigte städtebauliche Situation und die Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes ausführlich ein. Die Denkmalschutzbehörde hat dem geplanten Vorhaben zugestimmt. Für das Plangebiet gibt es keine Erhaltungsverordnung bzw. -satzung. Die geplante Höhe des Bauvorhabens entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet. (siehe Kapitel B.2 der Begründung). Das Bauvorhaben soll ebenfalls einen Beitrag dazu leisten, den Bereich am Joachimstaler Platz aufzuwerten.

Der Beschluss der Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Beschluss-Nr. 233/03) über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 22. Juli 2003 gefasst.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde gemäß dem Abwägungsergebnis redaktionell überarbeitet und fortgeschrieben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 02. Mai 2003 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahme von einem Monat gesetzt. Auch die Stellungnahmen, die nach dieser Frist eingegangen sind, wurden einbezogen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und mit einigen Trägern (Umweltamt, RegTP) erfolgte eine nochmalige Abstimmung über den Umgang mit ihrer Stellungnahme. Es konnte eine Einigung erreicht werden.

Die Hauptthemen im Rahmen der TÖB-Beteiligung waren:

- Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. Kompensationserfordernis,
- Redaktionelle Klarstellung des Regelungsinhaltes der textlichen Festsetzung 1.1 (Vergnügungsstätten).

Im Rahmen der Abwägung ist hierzu folgendes anzumerken:

Für den zwölfgeschossigen Bauabschnitt wurde durch das Bezirksamt bereits auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes eine Baugenehmigung erteilt. Für den Teilbereich des Baukörpers, der entsprechend den geplanten Festsetzungen des B-Planes auf bis zu 18 Vollgeschossen aufgestockt werden soll, wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft geprüft. In Anbetracht der Tatsache, dass die überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zum bereits genehmigten Bauvorhaben nicht vergrößert wird und unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen genehmigter Baumasse und zusätzlicher Baumasse im Rahmen der

Aufstockung (ca. 32.730 m² Geschossfläche zu ca. 7.800 m² zusätzlicher Geschossfläche), wurden die Auswirkungen auf das Kleinklima durch die untere Naturschutzbehörde quantifiziert. Auf dieser Grundlage wurden Ersatzbaumpflanzungen sowie ein Pflanzgebot (Fläche C bzw. textliche Festsetzung 6.1) festgelegt. Diese Maßnahmen sind gleichzeitig als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (2) Nr. 2 BauNVO zu betrachten. Die rechtsverbindliche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist in Form einer Zahlungsverpflichtung im abgeschlossenen Durchführungsvertrag gesichert.

Eine Änderung der textlichen Festsetzung 1.1 wird nicht für erforderlich gehalten, jedoch wurde die Begründung zur textlichen Festsetzung zur Klarstellung ergänzt. Die textliche Festsetzung 1.1 differenziert gemäß § 1 (5) BauNVO die gemäß § 7 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen und bezieht sich insbesondere auf die Nutzungsart der „Vergnügungsstätten“. Nur zu diesen Einrichtungen gibt es die aufgeführten Einschränkungen. Die textliche Festsetzung entspricht im Übrigen der Musterfestsetzung gemäß dem Handbuch „Verbindliche Bauleitplanung“ der Senatsbauverwaltung; ein expliziter Bezug auf die Gewerbeordnung bringt keine weitergehende Klarstellung, da in § 33a der GewO die Begrifflichkeit „Schaustellung von Personen“ nicht näher beschreiben wird. In der Begründung zur textlichen Festsetzung soll jedoch gemäß § 33a GewO, Satz 2 darauf hingewiesen werden, dass dies für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter nicht gilt. Wesentlich störende Gewerbebetriebe sind im Kerngebiet gemäß § 7(2) BauNVO ohnehin generell nicht zulässig; dementsprechend erfolgt in der textlichen Festsetzung 1.1 diesbezüglich keine Regelung.

Nach Auswertung der TÖB-Stellungnahmen und Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ergab sich im Ergebnis der Abwägung folgende Änderung im Planbild:

- Eintragung der Bereiche mit Grundstückszufahrten
- Eintragung eines Pflanzgebotes (Fläche C) sowie der dazugehörigen textlichen Festsetzung 6.1
- Neue textliche Festsetzung 1.3 zur Vermeidung einer Monostruktur

In Anbetracht der Einhaltung des nachbarschützenden 0,25H wurde eine zusätzliche Rückstaffelung der südlichen Giebelseite im Bereich des 17/18 VG vorgenommen.

Bei den textlichen Festsetzungen ergaben sich ansonsten keine Änderungen.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend den Anmerkungen einzelner TÖBs angepasst bzw. ergänzt.

Der Beschluss der Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Beschluss-Nr. 233/03) über das Ergebnis der Trägerbeteiligung wurden am 22. Juli 2003 gefasst.

Die Abwägungsergebnisse wurden in der Fassung des Bebauungsplanentwurfes für die öffentliche Auslegung eingearbeitet.

Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom **11. August bis einschließlich 12. September 2003** wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 01. August 2003 im Amtsblatt für Berlin (Nr. 37, S. 3319) bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07. August 2003 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Insgesamt sind fünf schriftliche Anregungen eingegangen.

Das Hauptthema des Bürgerschreibens ist:

1. Erhöhung des geplanten Baukörpers von 18 auf 22 Vollgeschosse

In den sonstigen Stellungnahmen gab es Anregungen bzw. Hinweise hinsichtlich:

2. Umgang mit vorhandenen Richtfunkstrecken (Vodafone GmbH)
3. Sicherung von Spielplatz- und Grünflächen
4. Bewertung der Auswirkungen auf das Kleinklima
5. Zusätzliche Festsetzungen im Zusammenhang mit Vogel- und Insektenschutzmaßnahmen
6. Tunnelüberdeckung der U-Bahnlinie 9

Zu den oben aufgeführten Anregungen ist folgendes anzumerken:

1. Die derzeit geplante zulässige Gebäudehöhe nimmt Rücksicht auf die Gebäudehöhe der angrenzenden (teilweise denkmalgeschützten) Gebäude. Eine weitere Erhöhung des Gebäudes an diesem Standort würde den städtebaulichen Rahmen sprengen und wird daher nicht verfolgt.
2. Am 20. August 2003 sowie am 23. September 2003 wurden Abstimmungen zwischen Vertretern der Vodafone GmbH und dem Vorhabenträger durchgeführt. Die aufgeführten Probleme wurden erörtert. Seitens des Richtfunknetzbetreibers wurde signalisiert, dass grundsätzlich technische Lösungen innerhalb des zur Verfügung stehenden Zeitraumes von ca. einem Jahr möglich sind. Mehrere Möglichkeiten bzw. Standorte werden hierzu nach Aussage der Vodafonevertreter geprüft. Der Vorhabenträger hat hierzu Dachflächen auf seinem Gebäude sowie auf dem gegenüberliegenden „Swissotel-Gebäude“ als zusätzliche Standorte (ggf. auch für Zwischenlösungen) angeboten. Durch Vodafone wurde am 23. September 2003 eine Kostengröße von ca. 50.000 € für den Netzbau genannt. Die gesamte Investition ist durch den Umbau nicht gefährdet.

Die Nachfrage bei der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post (RegTP) ergab, dass die Zuständigkeit für die Gewährleistung des sogenannten Trassenschutzes beim jeweiligen Richtfunkbetreiber liegt. Ein Rechtsanspruch für die zukünftige Sicherung vorhandener Richtfunktrassen kann nach Aussage der RegTP seitens des Betreibers nicht hergeleitet werden. Die RegTP nannte als Kostengröße 10 bis 20.000 € unter Einschluss von ggf. erhöhten Mietkosten.

Eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf maximal ca. 87 m über NHN würde den Wegfall von zwei bis drei Vollgeschossen bedeuten und führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der angestrebten städtebaulichen Gesamtfigur am Joachimstaler Platz. In Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zueinander und untereinander wiegt das Interesse an der Umsetzung der städtebaulichen Figur schwerer und soll dementsprechend eine technische Lösung für die Richtfunktrassen favorisiert werden. Das Gespräch am 23. September 2003 (unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf) hat die grundsätzliche Bereitschaft beider betroffenen Parteien (Vorhabenträger sowie Vodafone GmbH) aufgezeigt, eine technische Lösung zu sichern.

Die Konfliktbewältigung im B-Plan zielt darauf ab, dass geeignete Standorte für eine Verlagerung der Richtfunkanlagen zur Verfügung stehen. Im Übrigen ist der Konflikt zivilrechtlich zu lösen. Der Vorhabenträger hat eigene geeignete Dachflächen hierzu angeboten.

Somit ist eine ausreichende Konfliktbewältigung auf der Ebene des Bebauungsplans gesichert. Weitergehende Regelungen sollen zwischen den beiden Betroffenen festgelegt werden. Hierzu haben sich beide Parteien am 23. September 2003 grundsätzlich bereit erklärt.

3. Die Forderung hinsichtlich der Spielplatz- und Grünflächen entspricht der Stellungnahme der BLN im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und wurde bereits in dem Zusammenhang abgewogen. Es gibt kein Planungserfordernis für die explizite Festsetzung solcher Grünflächen bzw. Begrünungsmaßnahmen. Bei Bedarf erfolgt eine Regelung im Baugenehmigungsverfahren.
4. Die Quantifizierung der Umweltauswirkungen auf das Kleinklima durch das Umweltamt berücksichtigt nicht nur die zukünftige Verschattung. Die vom Umweltamt ermittelten Ersatzpflanzungen von insgesamt 98 Bäumen bilden den Gesamtausgleich für die ermittelten Eingriffe in das Schutzgut Klima. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag abgesichert.
5. Eine Festsetzung hinsichtlich des Vogelschutzes in Form eines Ausschlusses von durchsichtigen, großflächigen sowie unverzerrt spiegelnden Glasfassaden ist im Rahmen des B-Planverfahrens zu detailliert. Beim Baugenehmigungsverfahren können ggf. Vogelschutzmaßnahmen durch das bezirkliche Umweltamt (falls erforderlich) eingebracht werden. Der vorliegende Architektentwurf sieht im Übrigen keine großflächigen Glasfassaden sondern eine relativ stark gegliederte Fassade vor.
Eine Festsetzung zum Schutz nachtaktiver Insekten (Außenanlagen nur mit Kaltlichtlampen) wird ebenfalls im Rahmen des B-Planverfahrens für nicht geeignet befunden. Beim Baugenehmigungsverfahren können ggf. Insektenschutzmaßnahmen durch das bezirkliche Umweltamt (falls erforderlich) eingebracht werden. Die Anregung wurde dem Vorhabenträger übermittelt.
6. Die Hinweise zur Tunnelüberdeckung der U-Bahnlinie 9 wurden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 14. Oktober 2003 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf geprüft und abgewogen.

Die Rückänderung der Abstaffelung der südlichen Gebäudegiebelseite (17. und 18. VG) berührte nicht die Grundzüge der Planung. Der von der Änderung betroffene Grundstückseigentümer (TU-Institut) hat eine Zustimmungserklärung hinsichtlich des Umgangs mit dem Teil der Abstandsfläche, der auf dem benachbarten Grundstück liegt, abgegeben. Somit kann das ursprüngliche Bebauungskonzept an dieser Stelle zur Umsetzung kommen. Diese Änderung wurde auf dem Deckblatt vom 01. Oktober 2003 eingetragen.

Im Ergebnis der Abwägung waren keine weiteren Änderungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erforderlich.

Der Bebauungsplan vom 01. August 2003 mit Deckblatt vom 01. Oktober 2003 wurde am 14. Oktober 2004 vom zuständigen Ausschuss für Bauleitplanung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf im Rahmen der Planreifeerklärung zur Kenntnis genommen.

Als Ergebnis der Rechtsprüfung durch SenStadt im Rahmen der beantragten Planreife wurden folgende (redaktionelle) Korrekturen und Klarstellungen vorgenommen:

- Textliche Festsetzung 2.1: „Traufhöhe“ der Dachaufbauten ersetzen durch „Höhe“
- Textliche Festsetzung 3.1: orthografische Korrektur
- Legende der Planzeichnung: Hinweis auf § 12 BauGB
- Begründungstext: ergänzende Erläuterung des Umgangs mit den Kompensationsmaßnahmen (Abschnitt B 4.6).
- Die Rechtsverordnung wurde hinsichtlich der partiellen Außerkraftsetzung des Landschaftsplans ergänzt.

Diese Korrekturen lösen keine Betroffenheit aus.

Der Bebauungsplan vom 01. August 2003 mit Deckblatt vom 01. Oktober 2003 wurde am 06. Juli 2004 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf sowie am 25. November 2004 gemäß § 12 Abs. 2 Nr.4 BezVG von der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen.

Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht.

E RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. Seite 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578),

Bauordnung für Berlin (BauOBln) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Artikel XLV des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

BezVG (Bezirksverwaltungsgesetz) Bezirksverwaltungsgesetz in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521).

NatSchGBln (Berliner Naturschutzgesetz) vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390), in der vom 12. Juli 2003 an geltenden Fassung (GVBl. S. 554).

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304).

Berlin, den 18. August 2004

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

T H I E M E N

.....

Bezirksbürgermeisterin

G R Ö H L E R

.....

Leiter der Abteilung Bauwesen

Beschlussdaten BA/BVV redaktionell ergänzt.

Berlin, im Dezember 2005