

18. Wahlperiode

Die Vorsitzende  
des Ausschusses für Stadtentwicklung  
und Wohnen

mehrheitlich mit SPD, LINKE und GRÜNE gegen CDU, AfD und FDP
---

<b>An Plen</b>
----------------

## **Beschlussempfehlung**

des Ausschusses für Stadtentwicklung  
und Wohnen  
vom 7. März 2018

zur

Vorlage – zur Beschlussfassung –  
Drucksache 18/0011  
**Viertes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für  
Berlin**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 18/0011 – wird mit folgenden Änderungen  
angenommen:

**A)** Artikel 1 der Vorlage wird wie folgt geändert:

**1.** Nach Nummer 1 Buchstabe e der Vorlage werden die folgenden Buchstaben ea eingefügt:

ea) Nach der Angabe zu § 63a wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 63b Genehmigungsverfahren für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum“

**2.** Nummer 2 der Vorlage wird wie folgt geändert:

**a)** Der Änderungsbefehl der Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

2. § 2 wird wie folgt geändert:

**b)** Es wird der folgende Buchstabe a eingefügt:

a) § 2 Absatz 4 Nummer 11 und 12 werden wie folgt gefasst:

„11. Wohnheime

12. Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder,“

**c)** Der bisherige alleinige Änderungsbefehl in der Nummer 2 (zu § 2 Abs. 10) wird zu Buchstabe b.

**3.** Nummer 3 Buchstabe b der Vorlage wird wie folgt geändert:

b) Der bisherige Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, die natürlichen Ressourcen nachhaltig genutzt werden, umweltverträgliche Rohstoffe und Sekundärstoffe verwendet werden, und sie die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und die Nutzbarkeit für alle Menschen gewährleistet ist; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu beachten. Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung. Verwendete Baustoffe und Teile des Bauwerks müssen weitestmöglich nach dem Abbruch wiederverwendet oder recycelt werden können.“

**4.** Nach Nummer 3 der Vorlage wird folgende neue Nummer 3.1. eingefügt:

3.1.: § 6 Absatz 9 wird wie folgt geändert:

a) Dem Satz 1 wird die folgende Nummer 6 angefügt:

„6. der Ersatz bestehender Gebäude innerhalb der bisherigen Abmessungen; bei Gebäuden mit Wohnraum der Ersatz nur unter der Voraussetzung der Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung.“

b) Satz 2 wird aufgehoben.

c) Im neuen Satz 2 werden die Wörter „Die Sätze 1 und 2 gelten“ durch die Wörter „Satz 1 gilt“ ersetzt.

**5.** In Nummer 7 der Vorlage wird in § 17 Absatz 1 Nr. 3 die Angabe „§ 85 Absatz 4a“ durch die Angabe „§ 86 Absatz 4a“ ersetzt.

6. In Nummer 14 der Vorlage wird in § 24 Satz 1 Nummer 2 die Angabe „(§ 23 Absatz 2)“ durch die Angabe „(§ 22 Absatz 2)“ und in Nummer 3 die Angabe „(§ 24 Absatz 1)“ durch die Angabe „(§ 23 Absatz 1)“ ersetzt.

7. Nach Nummer 15 der Vorlage wird folgende neue Nummer 15.1. eingefügt:

15.1.: Dem § 26 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 3 sind tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, in Holzbauweise zulässig, wenn die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit gewährleistet wird.“

8. Nach Nummer 18 der Vorlage wird folgende neue Nummer 18.1. eingefügt:

18.1.: In § 59 Absatz 1 werden nach dem Wort „Baugenehmigung,“ die Wörter „die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum der Genehmigung,“ eingefügt.

9. Nach der neuen Nummer 18.1. der Vorlage wird folgende neue Nummer 18.2. eingefügt:

18.2.: § 61 Absatz 3 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 2 wird folgender Satz 3 eingefügt:

„Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum.“

b) Im neuen Satz 5 wird die Angabe „Satz 3“ durch die Angabe „Satz 4“ ersetzt.

10. Nach der neuen Nummer 18.2. der Vorlage wird folgende neue Nummer 18.3. eingefügt:

18.3.: § 62 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 werden nach dem Wort „nicht“ die Wörter „für die Schaffung von Ersatzwohnraum und“ eingefügt.

b) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Satz 1 gilt nicht für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 2500 Quadratmeter Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und
2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 50 zusätzliche Besucher ermöglicht

wird,

die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der jeweils geltenden Fassung liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.“

**11.** Nach der neuen Nummer 18.3. der Vorlage wird folgende neue Nummer 18.4. eingefügt:

18.4.: § 63 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 2 wird nach den Wörtern „§ 67 Absatz 1 und 2 Satz 2“ ein Komma eingefügt; das Wort „sowie“ wird gestrichen.

b) In Nummer 3 wird der Punkt am Ende durch das Wort „, sowie“ ersetzt.

c) Es wird die folgende Nummer 4 angefügt:

„4. die Einhaltung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.“

**12.** Nach der neuen Nummer 18.4. der Vorlage wird folgende neue Nummer 18.5. eingefügt:

18.5.: Nach § 63a wird der folgende § 63b eingefügt:

**„§ 63b  
Genehmigungsverfahren für die Beseitigung von Gebäuden  
mit Wohnraum**

Bei der Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum werden geprüft

1. die Einhaltung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und

2. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Genehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

Ist die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum nur bei Schaffung von Ersatzwohnraum zulässig, ist die Genehmigung erst zu erteilen, wenn eine Baugenehmigung für das Gebäude mit Ersatzwohnraum vorliegt. Es gelten die §§ 61 Absatz 3 Satz 4 und 5; 68; 69 Absatz 1 bis 3; 71 bis 73 entsprechend.“

**13.** Nach der neuen Nummer 18.5. der Vorlage wird folgende neue Nummer 18.6. eingefügt:

18.6.: § 64 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 3 wird der Punkt am Ende durch das Wort „ , sowie“ ersetzt.
- b) Es wird die folgende Nummer 4 angefügt:

„4. die Einhaltung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.“

14. Nach Nummer 20 der Vorlage wird folgende neue Nummer 20.1. eingefügt:

20.1.: § 70 wird wie folgt gefasst:

### **„§ 70**

### **Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde soll die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn) vor Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Einwendungen sind innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde vorzubringen. Die benachrichtigten Nachbarn werden mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Beteiligung nicht fristgemäß geltend gemacht worden sind; auf diese Rechtsfolge ist in der Benachrichtigung hinzuweisen.

(2) Die Benachrichtigung entfällt, wenn die zu benachrichtigenden Nachbarn die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder dem Bauvorhaben auf andere Weise zugestimmt haben. Haben die Nachbarn dem Bauvorhaben nicht im Sinne von Satz 1 zugestimmt, sind ihnen die Baugenehmigung, Befreiung und Abweichungs- oder Ausnahmezulassung zuzustellen.

(3) Bei baulichen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn das Bauvorhaben im Amtsblatt für Berlin und außerdem entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekannt machen. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 2500 Quadratmeter Bruttogrundfläche geschaffen werden,
2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 50 zusätzliche Besucher ermöglicht wird, und
3. von Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 Nr. 9, 10, 12, 13, 15 oder 16,

ist das Bauvorhaben nach Satz 1 bekannt zu machen, wenn es innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG liegt; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.

Satz 2 gilt nicht, wenn die für die Stadtplanung zuständige Stelle zu dem Ergebnis kommt, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bauungsplan Rechnung getragen ist. Verfährt die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 oder 2, finden Absatz 1 und 2 keine Anwendung.

(4) In der Bekanntmachung nach Absatz 3 Satz 1 und 2 ist über folgendes zu informieren:

1. über den Gegenstand des Vorhabens,
2. über die für die Genehmigung zuständige Behörde, bei der der Antrag nebst Unterlagen zur Einsicht ausgelegt wird sowie wo und wann Einsicht genommen werden kann,
3. darüber, dass Personen, deren Belange berührt sind, und Vereinigungen, welche die Anforderungen von § 3 Absatz 1 oder § 2 Absatz 2 des Gesetzes über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - UmwRG) vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290) in der jeweils geltenden Fassung erfüllen (betroffene Öffentlichkeit), Einwendungen bei einer in der Bekanntmachung bezeichneten Stelle bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist nach Absatz 5 Satz 1 erheben können; dabei ist darauf hinzuweisen, dass mit Ablauf der Frist alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen sind und der Ausschluss von umweltbezogenen Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren gilt,
4. dass die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden kann.

Bei der Bekanntmachung nach Absatz 3 Satz 2 ist zusätzlich über Folgendes zu informieren:

1. gegebenenfalls die Feststellung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) des Vorhabens nach § 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, § 3 des Gesetzes über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG-Bln), in der jeweils geltenden Fassung und § 8 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 16. September 2004 (GVBl. 2004, S. 391) in der jeweils geltenden Fassung sowie erforderlichenfalls die Durchführung einer grenzüberschreitenden Beteiligung nach den §§ 54 bis 59 UVPG,
2. die Art möglicher Entscheidungen oder, soweit vorhanden, den Entscheidungsentwurf,
3. gegebenenfalls weitere Einzelheiten des Verfahrens zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit.

(5) Nach der Bekanntmachung sind der Antrag und die Bauvorlagen sowie die entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen, einen Monat zur Einsicht auszulegen. Bauvorlagen, die

Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, sind nicht auszulegen; für sie gilt § 10 Absatz 2 BImSchG entsprechend. Bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist kann die Öffentlichkeit gegenüber der zuständigen Behörde schriftlich Einwendungen erheben; mit Ablauf dieser Frist sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen. Satz 2 gilt für umweltbezogene Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren.

(6) Bei mehr als 20 Nachbarn, denen die Bescheide nach Absatz 2 Satz 2 zuzustellen sind, kann die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden; wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Absatz 4 durchgeführt, sind die Bescheide öffentlich bekannt zu machen. Die öffentliche Bekanntmachung wird dadurch bewirkt, dass der verfügende Teil der Bescheide und die Rechtsbehelfsbelehrung in entsprechender Anwendung des Absatzes 3 Satz 1 bekannt gemacht werden; auf Nebenbestimmungen ist hinzuweisen. Eine Ausfertigung des gesamten Bescheids ist vom Tage nach der Bekanntmachung an zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. Ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Absatz 3 Satz 2 erfolgt, sind die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben, die Behandlung der Einwendungen sowie Angaben über das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit zugänglich zu machen; § 71 Absatz 2 bleibt unberührt. In der öffentlichen Bekanntmachung ist anzugeben, wo und wann die Bescheide und die ihnen zugrunde liegenden Gründe eingesehen und nach Satz 7 angefordert werden können. Mit dem Ende der Auslegungsfrist gelten die Bescheide auch Dritten gegenüber, die keine Einwendungen erhoben haben, als zugestellt; darauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung können die Bescheide und ihre Begründungen bis zum Ablauf der Widerspruchsfrist von den Personen, die Einwendungen erhoben haben, angefordert werden.“

**15.** Nach der neuen Nummer 20.1. der Vorlage wird folgende neue Nummer 20.2. eingefügt:

20.2.: § 73 Absatz 1 Satz wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 1 wird das Wort „drei“ durch das Wort „zwei“ ersetzt.
- b) In Nummer 2 wird das Wort „sieben“ durch das Wort „sechs“ ersetzt.

**16.** Nach der neuen Nummer 20.2. der Vorlage wird folgende neue Nummer 20.3. eingefügt:

20.3.: § 75 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 wird das Wort „drei“ durch das Wort „zwei“ ersetzt.
- b) In Satz 3 wird nach dem Wort „Antrag“ das Wort „zweimal“, eingefügt.
- c) In Satz 4 werden die Wörter „§ 7 Absatz 2 Satz 2“ durch die Wörter „§ 73 Absatz 2 Satz 2“ ersetzt.

**17.** Nach Nummer 21 der Vorlage wird folgende neue Nummer 21.1. eingefügt:

21.1.: § 77 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 70 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.“

b) Nach Absatz 3 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Sie führt bei den in Absatz 1 Satz 4 genannten Anlagen die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 70 Absatz 3 bis 6 durch.“

**18.** Der Nummer 25 der Vorlage werden die folgenden Buchstaben e und f angefügt:

e) In Nummer 7 werden nach dem Wort „benutzt“ die Wörter „oder ohne die erforderliche Genehmigung (§ 63b)“ eingefügt.

f) In Nummer 8 werden die Wörter „§ 61 Absatz 3 Satz 5“ durch die Wörter „§§ 61 Absatz 3 Satz 6, 63b Satz 3“ ersetzt.

**19.** Nummer 28 Buchstabe d der Vorlage wird wie folgt geändert:

28. § 89 wird wie folgt geändert:

d) Folgende Absätze 3 bis 6 werden angefügt:

„(3) Die vor dem (*einsetzen: Datum des Inkrafttretens des Vierten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin*) eingeleiteten Verfahren sind nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften fortzuführen; die nach diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften sind mit Ausnahme des Fünften Teils jedoch anzuwenden, soweit diese für die Bauherrin oder den Bauherrn günstiger sind.

(4) Die Verwendung des Ü-Zeichens auf Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist ab dem (*einsetzen: Datum des Inkrafttretens des Vierten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin*) nicht mehr zulässig. Sind bereits in Verkehr gebrachte Bauprodukte, die die CE Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, verliert das Ü-Zeichen ab diesem Zeitpunkt seine Gültigkeit.

(5) Bis zum (*einsetzen: Datum des Inkrafttretens des Vierten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin*) für Bauarten erteilte allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen oder Zustimmungen im Einzelfall gelten als Bauartgenehmigung fort.

(6) Bestehende Anerkennungen als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen bleiben in dem bis zum (*einsetzen: Datum des Inkrafttretens des Vierten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin*) geregelten Umfang wirksam. Vor diesem Zeitpunkt gestellte Anträge gelten als Anträge nach diesem Gesetz.“



**B)** Artikel 3 der Vorlage wird wie folgt gefasst:

**Artikel 3**  
**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 8. März 2018

Die Vorsitzende  
des Ausschusses für Stadtentwicklung  
und Wohnen

Ülker Radziwill