

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 05. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Juni 2023)

zum Thema:

Novelle der Bauordnung Berlin 2023

und **Antwort** vom 21. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15745
vom 05.06.2023
über Novelle der Bauordnung Berlin 2023

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Was ändert sich mit der Einbringung der novellierten Bauordnung Berlin (BauO Bln) durch den neuen Senat im Rahmen des 100-Tage-Regierungsprogramms im Vergleich zur Einbringung in den Vorgängersenat; wie kann der Senat folgendes Zitat des neuen Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen anhand konkreter nicht übernommener Änderungspunkte untersetzen: „Wir haben im Bündnis für Wohnungsbau vereinbart, dass wir Bauen erleichtern und Prozesse beschleunigen wollen. Es ist aber so, dass einige Regelungen in der Bauordnung, die insbesondere auf die Grünen und Linken zurückgehen, das nicht an allen Stellen gewährleisten, um es mal vorsichtig auszudrücken“ (Quelle: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/100-tage-programm-fur-berlin-schwarz-rot-will-die-bauordnung-novellieren-9781088.html>)?

Antwort zu 1:

Die Inhalte der neuen Novelle der Bauordnung befinden sich derzeit noch in der Abstimmung. Ein abschließender Entwurf liegt dazu noch nicht vor.

Frage 2:

Wie wird die Einhaltung der Bauordnung nach Fertigstellung eines Bauwerkes kontrolliert?

Antwort zu 2:

Die Verantwortung zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften liegt grundsätzlich beim Bauherrn. Eine verpflichtende abschließende Kontrolle durch die Bauaufsicht dahingehend, ob eine Bauausführung entsprechend einer gegebenenfalls erteilten Baugenehmigung bzw. in genehmigungsfreien Vorhaben entsprechend gesetzlicher Vorgaben erfolgte, ist bauordnungsrechtlich nicht vorgesehen. Die Bauaufsichtsbehörde kann aber nach § 82 Abs. 1 BauO Bln die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften überprüfen, sodass eine Überprüfung in deren Ermessen steht.

Gemäß § 83 Abs. 1 BauO Bln kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden. Nach § 83 Abs. 2 BauO Bln ist ihr mindestens zwei Wochen vorher die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung anzuzeigen.

Frage 3:

In wie vielen Fällen ist in den letzten fünf Jahren die Ausführung eines Bauwerkes von den Bezirksamtern oder dem Senat wegen Nichteinhaltung der Vorschriften der Bauordnung beanstandet worden (bitte nach Bezirken und ggf. Senat auflisten)?

Antwort zu 3:

Dem Senat sind keine Fälle bekannt.

Das Bezirksamt Mitte hat folgendes mitgeteilt:

„In der von der Bauaufsicht verwendeten Fachsoftware eBG ist es nicht möglich, Vorgänge nach „Nichteinhaltung der Vorschriften der Bauordnung“ zu filtern. Für die Vorgangstypen „Gefahrenabwehr, Ordnungsaufgaben“ wurden seit 2019 im Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht Mitte 1956 Vorgänge angelegt, für den Vorgangstyp „Mängelanzeige Bauaufsicht“ 63 Vorgänge.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat folgendes mitgeteilt:

„Die Formulierung „Nichteinhaltung der Vorschriften der Bauordnung“ ist zu ungenau gefasst. Zu den möglichen Sachverhalten werden keine Auswertungen bzw. Statistiken geführt. Eine automatisierte statistische Auswertung mittels eBG ist nicht möglich.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat folgendes mitgeteilt:

„Bei der Baukontrolle vor Nutzungsaufnahme werden i.d.R. immer Mängel festgestellt, die in einem Überwachungsprotokoll festgehalten werden und innerhalb einer festgelegten Frist durch den Bauherrn zu beseitigen sind. Eine Statistik über die Anzahl der Fälle existiert in Lichtenberg nicht.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat folgendes mitgeteilt:

„Eine statistische Auswertung ist nicht möglich.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf führt dazu keine statistische Erfassung und kann deshalb keine Auskunft dazu geben.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat folgendes mitgeteilt:

„Dazu wird keine Statistik geführt.“

Das Bezirksamt Spandau hat folgendes mitgeteilt:

„Hierzu erfolgt keine statistische Erfassung. Es kann von einer einstelligen Zahl von Vorgängen pro Jahr ausgegangen werden.“

Das Bezirksamt Pankow hat folgendes mitgeteilt:

„Die Formulierung „... wegen Nichteinhaltung der Vorschriften der Bauordnung beanstandet ...“ ist schwer greifbar.

Eine Fallzahl kann nicht benannt werden, da eine automatische statistische Auswertung aller Kontrollen für eine korrekte Angabe der Fallzahlen mit festgestellten Beanstandungen mit dem in Berlin anzuwendenden Bauverwaltungsprogramm eBG leider nicht möglich ist.

Unter der Annahme, dass darunter grundsätzlich alle von der Bauaufsichtsbehörde festgestellten Belange zu nicht normgerechten Bauausführungen verstanden werden, ist festzustellen, dass es faktisch keine Bauvorhaben gab, die frei von Bauausführungsmängeln ausgeführt wurden.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat folgendes mitgeteilt:

„Diese Daten werden im BWA Reinickendorf nicht statistisch erhoben.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat folgendes mitgeteilt:

„Zu dieser Fragestellung gibt es keine Erhebung der Fallzahlen, da diese für die bauaufsichtliche Bearbeitung nicht benötigt wird.“

Frage 4:

Beispielhaft: Wie wird die Einhaltung der Errichtungspflicht für Spielplätze kontrolliert?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Mitte hat folgendes mitgeteilt:

„Die Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen beruht auf § 8 BauO Bln. Die Planung der Spielplätze ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen nachzuweisen, Bauvorhaben gelten erst dann als fertig gestellt, wenn auch die Spielplätze errichtet und benutzbar sind. Sofern im Einzelfall gemäß § 8 (3) BauO Bln ein Spielplatz nicht auf dem Grundstück errichtet werden kann,

darf mit dem Bauvorhaben erst begonnen werden, wenn der vereinbarte Geldbetrag beim Land Berlin eingegangen ist. Von der sogenannten „Ablöse“ wird äußerst selten Gebrauch gemacht. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat folgendes mitgeteilt:
Aufgrund mangelnder Personalausstattung erfolgen keine Kontrollen durch die Bauaufsicht.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat folgendes mitgeteilt:

„Die Errichtungspflicht für Spielplätze wird bei der Baukontrolle vor Nutzungsaufnahme vor Ort kontrolliert. Außerdem hat der Bauherr einen Prüfbericht über die Erstabnahme des Spielplatzes durch einen qualifizierten Spielplatzprüfer vorzulegen.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat folgendes mitgeteilt:

„Es findet in der Regel keine Kontrolle auf Privatgrundstücken statt.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat folgendes mitgeteilt:

„Die Einhaltung der Errichtungspflicht für Spielplätze unterliegt ebenfalls keiner regulär vorgeschriebenen Kontrolle und wird daher nur im Einzelfall bzw. bei Stichproben nachvollzogen.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat folgendes mitgeteilt:

„In den Bauvorlagen müssen zwar nach § 8 Abs. 2 BauO Bln erforderliche Kinderspielplätze dargestellt werden, insbesondere im Lageplan (§ 7 Abs. 3 Nr. 13 BauVerfV) und in der Baubeschreibung (§ 9 BauVerfV). Allerdings gehören die bauordnungsrechtlichen Anforderungen – dazu gehört auch die Spielplatzpflicht – nur zum Prüfumfang bei Sonderbauten (siehe § 64 Satz 1 Nr. 2 BauO Bln). In allen anderen bauaufsichtlichen Verfahren findet eine Prüfung grundsätzlich nicht statt. Auch bei den zur Frage 2 erwähnten stichprobenartigen Kontrollen wird ein Verstoß gegen die Spielplatzpflicht regelmäßig nicht festzustellen sein, da Spielplätze mit den geplanten Außenanlagen, oftmals erst nach Bezugsfertigkeit der Gebäude errichtet werden. Kontrollen finden hier nicht mehr statt.“

Das Bezirksamt Spandau hat folgendes mitgeteilt:

„Durch die Regelungen der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 hat der Gesetzgeber das bis dahin geltende Prinzip der regelmäßig durchzuführenden Bauzustandsbesichtigungen oder Bauabnahmen aufgegeben. Das „bisherige System formalisierter Bauabnahmen“ wurde durch ein „System von Anzeigen“ abgelöst. Unter der Voraussetzung, dass zur Mitteilung der geplanten Nutzungsaufnahme der Maßnahme die erforderlichen Nachweise und Erklärungen (hier insbesondere die mängelfreien Schlussüberwachungsberichte der Prüfügenieure für Standsicherheit und Brandschutz) vorliegen, finden Schlussbesichtigungen durch die Bauaufsichtsbehörden nur noch in anlassbezogenen Einzelfällen statt. Die Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen obliegt der Bauherrschaft und den beauftragten Unternehmen.“

Das Bezirksamt Pankow hat folgendes mitgeteilt:

„Die Vorschriften zur Errichtung von Spielplätzen ist an das Vorhandensein von Wohnungen in einem Bauvorhaben geknüpft. Wohnungsbauvorhaben unterliegen i.d.R. dem gemäß § 63 BauO Bln Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Die Vorschriften zur Errichtung von Spielplätzen liegen nicht im Prüfungsumfang des Vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens, im Gegensatz zu Sonderbauten § 64 „herkömmliches umfassendes“ Baugenehmigungsverfahren. Somit steht auch die Kontrolle der Vorschriften-Erfüllung zur Errichtung von Spielplätzen zur Fertigstellung im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Die bisherige Kontrolle liegt bei geschätzt 3 Prozent aller relevanten Wohnungsbauvorhaben. Diese Schätzung bezieht sich auf die relevanten Bauvorhaben, d.h. Vorhaben in denen Wohnungen vermietet werden. Bei Selbstnutzern, Einfamilienhäuser etc., erfolgt grundsätzlich keine Kontrolle von Spielplätzen.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat folgendes mitgeteilt:

„Spielplätze werden in Außenanlageplänen als Teil der Bauvorlagen dargestellt. Insofern findet eine Prüfung der Planung im Rahmen von Genehmigungsverfahren statt. Zur Frage, ob die Herstellung etwaiger gesetzlich geforderter Spielplätze nach Fertigstellung von Bauvorhaben generell kontrolliert wird, wird auf die Beantwortung zu Frage 2 verwiesen.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat folgendes mitgeteilt:

„Die Einhaltung der Errichtungspflicht für Spielplätze wird nicht kontrolliert.“

Frage 5:

Wie kann die Kontrollfunktion zur Umsetzung der Vorschriften der Bauordnung im vollendeten Bauwerk aus Sicht des Senats künftig besser ausgeübt werden?

Antwort zu 5:

it der MBO 2002 und der BauO Bln 2005 wurde bewusst die Eigenverantwortung des Bauherrn gestärkt und damit auch die Verantwortung zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Frage 6:

Wie viel Personal steht den Bezirken hierfür zur Verfügung (bitte nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Mitte hat folgendes mitgeteilt:

„Der Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht im Bezirksamt Mitte besteht aus 45 Kolleginnen und Kollegen, hiervon sind 4 Stellen trotz erheblicher Bemühungen unbesetzt.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat folgendes mitgeteilt:

„Für sämtliche Aufgabenfelder der Bauaufsicht stehen: 2 Gruppenleitungen, 19 Sachbearbeiter*innen (Anmerkung: eine Stelle aktuell nicht besetzt) sowie 3 Mitarbeiter für den Außendienst (Anmerkung: eine Stelle aktuell nicht besetzt) zur Verfügung.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat folgendes mitgeteilt:

„Für die laufenden Baukontrollen stehen dem Bezirk Lichtenberg 2 Baukontrolleure zur Verfügung. Die Baukontrollen unmittelbar vor Nutzungsaufnahme werden i.d.R. durch die technischen Sachbearbeiter*innen vorgenommen.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat folgendes mitgeteilt:

„Es steht kein Personal zur Verfügung.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat folgendes mitgeteilt:

„Es stehen im BA Marzahn-Hellersdorf dafür aktuell sechs Dienstkräfte zur Verfügung (3 Baukontrolleure/innen und 3 Sachbearbeiter/innen für Ordnungsaufgaben).“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat folgendes mitgeteilt:

„Zwar gehören Außendiensttätigkeiten zum Aufgabenumfang aller technischen Sachbearbeiter der Bauaufsicht. Allerdings ist die Arbeitskraft der technischen Sachbearbeiter bereits durch die Bearbeitung von Antrags- und Anzeigeverfahren weitestgehend gebunden. Deshalb werden Vor-Ort-Kontrollen ganz überwiegend von vier Baukontrolleuren (in Vollzeit) wahrgenommen. Die Kontrolltätigkeit macht ca. 80 Prozent der Arbeitszeit aus. Dabei werden aber auch Kontrollen für die Wohnungsaufsicht, die Untere Denkmalschutzbehörde und die Stadtplanung (Erhaltungsrecht) durchgeführt.“

Das Bezirksamt Spandau hat folgendes mitgeteilt:

„Der Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht verfügt über 15 Hochbausachbearbeiter und Sachbearbeiterinnen sowie drei Außendienstmitarbeiter und Mitarbeiterinnen, welche die Umsetzung der Vorschriften der Bauordnung im vollendeten Bauwerk kontrollieren können.“

Das Bezirksamt Pankow hat folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirksamt Pankow stehen hierfür 31 Technische Sachbearbeiter, inkl. Gruppenleiter, zur Verfügung.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Reinickendorf gibt es zwei Außendienstmitarbeiter. Stichpunktartige Besichtigungen werden von der Sachbearbeitung bzw. der Gruppenleitung durchgeführt. Hierfür stehen 17 Personen zur Verfügung.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat folgendes mitgeteilt:

„Dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf stehen bei der Bauaufsicht insgesamt 2 Außendienstmitarbeiter für alle Aufgabenstellungen zur Verfügung.“

Frage 7:

Plant der Senat eine bessere personelle Ausstattung in diesem Fachbereich?

Antwort zu 7:

Dem Senat ist dahingehend nichts bekannt.

Frage 8:

Sind so genannte Schottergärten bereits in der aktuellen Fassung der Bauordnung verboten; falls nein, warum nicht; falls ja, wie lässt sich das aus der Formulierung der Bauordnung ableiten; falls ja: wie wird das Schottergärten-Verbot kontrolliert?

Antwort zu 8:

Schottergärten sind bereits nach dem bisher geltenden Recht in der allgemeinen Formulierung nach § 8 Absatz 1 BauO Bln nicht zulässig. Danach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Darüber hinaus hat die Bauherrin oder der Bauherr das geltende Recht einzuhalten. Eine vollständige Kontrolle jeglicher Verbote, also auch ein Schottergärten-Verbot, kann nur im Rahmen des verfügbaren Personals erfolgen.

Frage 9:

Strebt der Senat eine Formulierung analog zur Bauordnung Baden-Württemberg betreffs der Schottergärten an; falls nein, warum hält er dies nicht für erforderlich?

Antwort zu 9:

Die Inhalte der neuen Novelle der Bauordnung befinden sich derzeit noch in der Abstimmung. Ein abschließender Entwurf liegt dazu nicht vor.

Frage 10:

Wie wird das Konzept „Schwammstadt“ bauordnungsrechtlich umgesetzt?

Antwort zu 10:

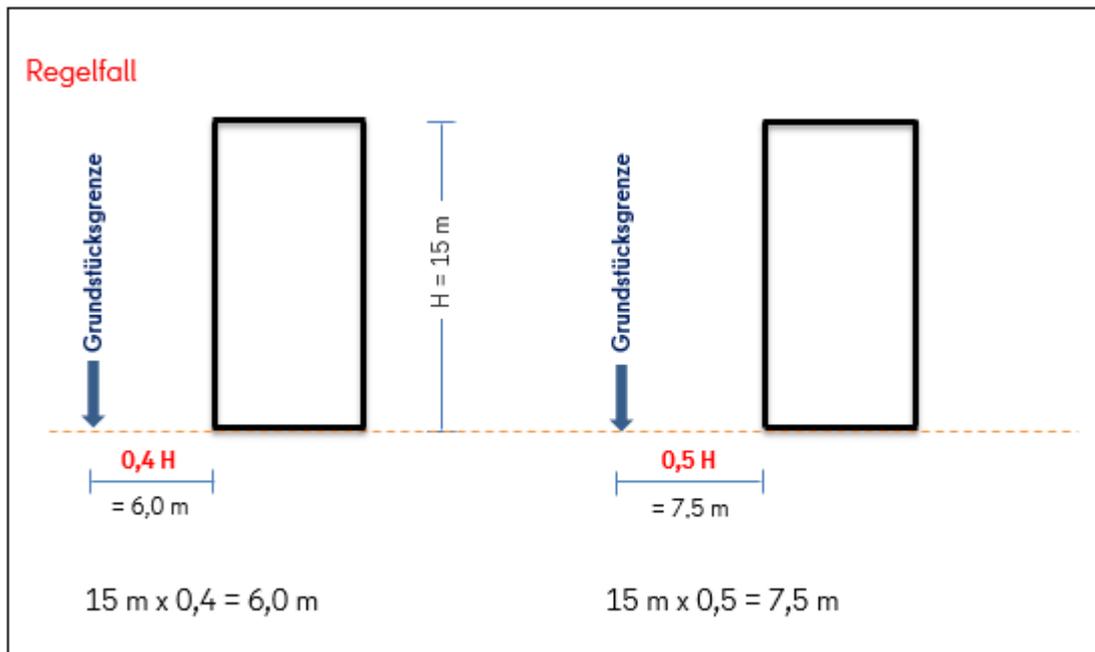
Die Inhalte der neuen Novelle der Bauordnung befinden sich derzeit noch in der Abstimmung. Ein abschließender Entwurf liegt dazu noch nicht vor.

Frage 11:

Wie groß sind die Abstandsflächen bei 0,5 H im Vergleich zu 0,4 H für ein typisches Wohngebäude in Berlin mit fünf, sechs, sieben, acht Vollgeschossen (bitte Angabe in Metern)?

Antwort zu 11:

Bemessung der Abstandsflächen nach der Höhe H am Beispiel eines Wohngebäudes mit 5 Vollgeschossen (Vergleich 0,4 H und 0,5 H)



Vollgeschoss	Höhe	Regelfall 0,4 H	0,5 H
6	18 m	7,2 m	9,0 m
7	21 m	8,4 m	10,5 m
8	24 m	9,6 m	12,0 m

Frage 12:

In wie vielen Fällen gab es in den letzten fünf Jahren eine zugelassene Unterschreitung der Abstandsflächen (bitte nach Bezirken und ggf. Senat auflisten); ist die Gestattung einer Unterschreitung von Abstandsflächen gängige Praxis?

Antwort zu 12:

Die Oberste Bauaufsicht genehmigt in erster Linie Sonderbauten, bei denen keine gesonderten Abweichungsbescheide für die Unterschreitung der Abstandsflächen erteilt werden. Die Zulassung einer Abweichung ist dann Teil der Baugenehmigung. Es ist deshalb in der Kürze der Zeit nicht möglich, hierzu genaue Angaben zu machen.

Das Bezirksamt Mitte hat folgendes mitgeteilt:

„Eine Benennung der Anzahl der Ausnahmen und Abweichungen im Abstandsflächenrecht wäre mit der vorhandenen Fachsoftware eBG nur mit erheblichem Aufwand möglich, die Abfrage müsste unter Einsichtnahme jeder einzelnen erteilten Ausnahme, Befreiung oder Abweichung erfolgen. Dies ist im Rahmen der Beantwortung dieser Schriftlichen Anfrage nicht möglich.“

Bauordnungsrechtliche Abweichungen im Abstandsflächenrecht werden nur im Einzelfall, z.B. mit vorliegender Nachbarschaftszustimmung und nach Eintrag einer entsprechenden Baulast erteilt.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat folgendes mitgeteilt:

„Einleitend ist anzumerken, dass es für die Gestattung von Abstandsflächenverstößen verschiedene, rechtlich vorgeschriebene Verfahrensweisen gibt (z.B. isolierte Abweichung, Abweichung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, bei Sonderbauten als Erleichterung im Rahmen der Baugenehmigung, Vorrang des bundesrechtlichen Planungsrechts gegenüber dem Abstandsflächenrechts der Bauordnung). Nicht jede der vorgenannten Möglichkeiten mündet in einem eigenen Bescheid.

Eine belastbare, statistische Ermittlung der betreffenden Fallzahlen mittels der zur Anwendung kommenden Software (eBG) ist nicht möglich bzw. auch im Programm nicht vorgesehen.

Die Gestattung einer Unterschreitung von Abstandsflächen obliegt bei jedem Bauvorhaben jeweils einer Einzelfallprüfung. Eine „gängige Praxis“ zur Gestattung lässt sich hieraus nicht ableiten und wäre rechtlich unzulässig.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat folgendes mitgeteilt:

„In den letzten 5 Jahren gab es in Lichtenberg 68 Abweichungen für Unterschreitungen von Abstandsflächen. Bei der Mehrzahl handelte es sich um Abweichungen vom Überdeckungsverbot im Bereich von Vorbauten (z.B. Balkonen), die nicht unter § 6 (6) BauO Bln fallen oder um Abweichungen vom Überdeckungsverbot im Bereich von Gebäuden auf dem eigenen Grundstück.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat folgendes mitgeteilt:

„Eine statistische Erfassung ist nicht möglich. Abweichungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen sind keine gängige Praxis.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf führt dazu keine gesonderte statistische Erfassung und kann deshalb keine Auskunft dazu geben.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat folgendes mitgeteilt:

„Dazu wird keine Statistik geführt. Abweichungen vom Abstandsflächenrecht werden im jeweiligen Einzelfall geprüft und entschieden. Eine Abweichung nach § 67 BauO Bln kommt gemäß § 6 Abs. 11 BauO Bln dann in Betracht, wenn die Schutzziele (Belichtung, Besonnung, Belüftung, Sozialabstand, Brandschutz) gewahrt bleiben.“

Das Bezirksamt Spandau hat folgendes mitgeteilt:

„Die Anzahl der Abweichungen von den Regelungen des § 6 BauO Bln, werden in dem von den Berliner Bauaufsichten verwendeten Arbeitsprogramm eBG statistisch nicht erfasst. Die Einzelauswertung aller -teilweise schon archivierten- Abweichungsvorgänge in dem genannten Zeitraum ist mit einem vertretbaren personellen Aufwand nur unter Zurückstellung der Bearbeitung von laufenden, z.T. fristgebundenen Bauanträgen zu realisieren. Grundsätzlich wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen im Neubaubereich strenger beurteilt als bei Veränderungen an Bestandsgebäuden, da im Neubau die Planung an die Grundstückssituation angepasst werden kann. Wird bei Maßnahmen im Bestand nachgewiesen, dass die Schutzziele des Abstandsflächenrechtes (Belichtung, Belüftung, Sozialabstand) eingehalten werden und zudem die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt, wird insbesondere bei Wohnungsbauvorhaben vom Instrument der Abweichung Gebrauch gemacht.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat folgendes mitgeteilt:

„In 65 Fällen wurde im Bezirk Reinickendorf eine Abweichung aufgrund Unterschreitung der Abstandsfläche(n) nach § 67 BauO Bln zugelassen. Abweichungsentscheidungen werden unter Berücksichtigung des Regelungszwecks der Abstandserfordernisse und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange auf ihre Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen geprüft und sind daher das Ergebnis einer qualifizierten Ermessensentscheidung im Einzelfall und nicht gängige Praxis.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat folgendes mitgeteilt:

„Zu dieser Fragestellung gibt es keine Erhebung der Fallzahlen, da diese für die bauaufsichtliche Bearbeitung nicht benötigt wird. Jeder Einzelfall wird gesondert geprüft.“

Frage 13:

Wie wird derzeit mit Abstandsflächen bei Dachaufstockungen mit mindestens einem Vollgeschoss mehr verfahren? Sind die Abstandsflächen in jedem Fall einzuhalten; gibt es Gestattungen für Abweichungen; falls ja, wie viele (bitte nach Bezirken und ggf. Senat auflisten)?

Antwort zu 13:

Hier wird auf § 6 Absatz 9 Nr. 4 BauO Bln verwiesen, welcher die Realisierung nachträglich zu errichtender Dach- und Staffelgeschosse ermöglicht.

Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind bei der nachträglichen Errichtung von Dachräumen, Dach- und Staffelgeschossen innerhalb der Abmessungen die Abstandsflächen unbeachtlich.

Die Regelung bewirkt, dass ein nachträglich zu errichtendes Dach- oder Staffelgeschoss zulässig ist, wenn dessen Abstandsflächen innerhalb der Abstandsfläche des bestehenden Gebäudes liegen. In diesem Fall entsteht keine weitere Beeinträchtigung des Nachbarn.

Hier sind der Obersten Bauaufsicht keine Fälle bekannt. Jedoch sind die Abstandsflächen einzuhalten, wobei eine Unterschreitung wie bereits zuvor beschrieben immer einer Einzelfallprüfung hinsichtlich der Wahrung der Schutzziele also ausreichende Belichtung, Besonnung und Wahrung des Sozialabstandes unterliegt.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu folgendes mitgeteilt:

„Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages erfolgt auch die abstandsflächenrechtliche Prüfung des Bauvorhabens. Hierbei wird bei abstandsflächenrechtlichen Verstößen in jedem Einzelfall geprüft, inwieweit die Ziele des Abstandsflächenrechts (Brandschutz, ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung, sowie eines ausreichenden Sozialabstandes) eingehalten werden. Voraussetzung für Abweichungen, Erleichterungen etc. ist, dass die vorgenannten Schutzziele gewahrt bleiben. Eine eigene statistische Erfassung zu dieser Thematik erfolgt nicht und ist auch seitens der zur Verwendung kommenden Software (eBG) nicht möglich bzw. vorgesehen.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu folgendes mitgeteilt:

„Nach § 6 Abs. 9 Nr. 4 und 5 BauO Bln erleichtert unter bestimmten Voraussetzungen die Errichtung/ den Ersatz von Dach- und Staffelgeschossen hinsichtlich der Abstandsflächen. Eine festgelegte Verfahrensweise hinsichtlich der Erteilung von dennoch erforderlichen Abweichungen hinsichtlich der Abstandsflächen bei Dachaufstockungen mit mindestens einem Vollgeschoss mehr, gibt es in Lichtenberg nicht. Jeder Abweichungstatbestand ist eine Einzelfallentscheidung. Eine Abweichung von den Abstandsflächen und Abständen kann nach § 6 Abs. 11 BauO Bln zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben. Dies wird bei jeder beantragten Abweichung geprüft.“

In den letzten 5 Jahren wurden ca. 10 Abweichungen im Zusammenhang mit dem o.g. Sachverhalt erteilt. Eine genaue Angabe ist nicht möglich, da die Daten dafür nicht gesondert statistisch erfasst werden.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat folgendes mitgeteilt:

„Die Abstandsflächen sind einzuhalten oder durch Baulasten auf den ggfs. betroffenen Nachbargrundstücken zu sichern. Eine statistische Erfassung ist nicht möglich.“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat folgendes mitgeteilt:

„Abstandsflächen bei Dachaufstockungen mit mindestens einem Vollgeschoss mehr werden - wie alle anderen Vorschriften der BauO Bln auch - im Verfahren geprüft unter Berücksichtigung der Maßgaben von § 6 Abs. 9 Nr. 4 BauO Bln. Anträge auf Gestattungen von Abweichungen in diesem Zusammenhang werden im Einzelfall geprüft und beschieden. Eine pauschale Aussage dazu kann nicht erfolgen. Eine Abfrage aufgrund einer statistischen Erfassung ist nicht möglich.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat folgendes mitgeteilt:

„Grundsätzlich gelten auch hier die Ausführungen zur Frage 12. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das Abstandsflächenrecht planungsrechtliche Ausnahmen von der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen vorsieht, nämlich in § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln, in

§ 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln und in § 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 4 BauO Bln. In diesen Fällen erübrigt sich die Erteilung einer Abweichung.“

Das Bezirksamt Spandau hat folgendes mitgeteilt:

„Hierzu erfolgt keine statistische Erfassung. Siehe auch Antwort zu Frage 12.

Das Bezirksamt Reinickendorf hat folgendes mitgeteilt:

Das eBG ist kein Statistikprogramm, sodass solche Angaben nicht ermittelt werden können. Aus der Sachkenntnis heraus gab es 2022 zwei Fälle mit Dachaufstockung.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat folgendes mitgeteilt:

Zu dieser Fragestellung gibt es keine Erhebung der Fallzahlen, da diese für die bauaufsichtliche Bearbeitung nicht benötigt wird.“

Frage 14:

Hält es der Senat für zutreffend, dass die aktuelle Fassung der Bauordnung ein Hindernis für Dachaufstockungen darstellt; falls ja, wie verschafft er künftig Abhilfe?

Antwort zu 14:

Die aktuelle Fassung der Bauordnung stellt kein Hindernis für Dachaufstockungen dar. Nach § 39 Absatz 4 BauO Bln entfällt beim Dachraumbau und der Aufstockung um ein Geschoss bereits jetzt die Aufzugspflicht. Die Inhalte der neuen Novelle der Bauordnung, auch mögliche weitere Erleichterungen für die Dachaufstockung, befinden sich derzeit noch in der Abstimmung. Ein abschließender Entwurf liegt dazu noch nicht vor.

Frage 15:

Aus welchen Gründen möchte der Senat künftig auf Dachbegrünungen als Vorgabe in der Bauordnung verzichten?

Antwort zu 15:

Die Inhalte der neuen Novelle der Bauordnung, auch eine mögliche Dachbegrünung, befinden sich derzeit noch in der Abstimmung. Ein abschließender Entwurf liegt dazu noch nicht vor.

Berlin, den 21.6.23

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen