

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
I C Jur 4

Telefon: bei Durchwahl 90173-3981
intern: (9173-3981)

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei – G Sen –

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin

über die Zweite Verordnung zur Änderung der Baugestaltungsverordnung Historisches Zentrum

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die nachstehende Verordnung
erlassen hat:

Zweite Verordnung
zur Änderung der Baugestaltungsverordnung Historisches Zentrum

Vom 11.04.25

Auf Grund des § 12 Absatz 1 und 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der
Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 4
des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist, verordnet die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

Artikel 1

§ 3 Absatz 3 der Baugestaltungsverordnung Historisches Zentrum vom 21. August 2009 (GVBl. S.
426), die zuletzt durch Verordnung vom 13. März 2023 (GVBl. S. 102) geändert worden ist, wird
wie folgt gefasst:

„(3) Aufbauten für technische Einrichtungen wie Aufzüge oder Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und Satellitenanlagen sind in das Dach bzw. das Gebäude zu integrieren; soweit dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, sind sie auch unter Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe des Gebäudes nach § 2 Absatz 1 zulässig, wenn sie im öffentlichen Straßenraum aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind.“

Artikel 2

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

A. Begründung:

Die Neuregelung des § 3 Absatz 3 stellt sicher, dass der besondere Baugestaltungscharakter und die städtebauliche Qualität des Historischen Zentrums weiterhin bewahrt werden. Gleichzeitig bietet sie einen flexiblen Ansatz, um Veränderungen auf den Gebäudedächern zu ermöglichen. Die Regelung, dass eine Abweichung der zulässigen Gesamthöhe zulässig ist, wenn diese im Straßenraum aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar ist, stellt sicher, dass der genannte Baugestaltungscharakter des Historischen Zentrums erhalten bleibt.

Durch die Neuregelung kann nun insbesondere auch Maßnahmen zum Klimaschutz, der Klimaanpassung sowie den Belangen der Energieversorgung besser Rechnung getragen werden. Entsprechende Maßnahmen können unter Berücksichtigung des Schutzziels der Verordnung im Einzelfall, nämlich immer dann, wenn eine vollständige Integration in das Gebäude nicht umsetzbar ist, ermöglicht werden. Insgesamt ist damit ein flexiblerer Umgang mit Aufbauten für technische Einrichtungen möglich, ohne dass Bestandsgebäude wesentlich oder auch nur im Straßenraum wahrnehmbar verändert werden. Die zu schützende Integrität und Authentizität des Historischen Zentrums bleiben unangetastet.

Zwar kann nun von der maximal zulässigen Gesamthöhe des Gebäudes von 30 m gemäß § 2 Abs. 1 der Verordnung abgewichen werden; jedoch bleibt die Höhe von Dachaufbauten insoweit begrenzt, als diese im öffentlichen Straßenraum aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sein dürfen. Damit bleibt die Zweckbestimmung der Verordnung gewahrt bei einer gleichzeitigen Flexibilisierung der Gesamthöhe, die aber weiterhin begrenzt bleibt, sodass das Gebäude bzw. die technischen Aufbauten nicht unbegrenzt in die Höhe wachsen können.

Die geänderte Gestaltungsverordnung gibt nach wie vor die bestehenden Gestaltungsgrundsätze wieder; sie zeigt die Gemeinsamkeiten der Architektur mit ihren hohen gestalterischen Ansprüchen auf und stellt die Qualitätsmerkmale des Historischen Zentrums dar. Das harmonische Erscheinungsbild des historischen Zentrums bleibt gewahrt und für die Zukunft gesichert, was auch

das Ziel der Gestaltungsverordnung ist. Auch weiterhin bleibt der Charakter des historischen Ensembles gesichert und so wenig wie möglich beeinträchtigt, da falsche Akzente ausgeschlossen bleiben.

B. Rechtsgrundlagen

§ 12 Absatz 1 und 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614).

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine.

D. Gesamtkosten

Keine.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit Brandenburg

Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

- | | |
|---|--------|
| a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: | Keine. |
| b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: | Keine. |

Berlin, den 11. April 2025

Christian G a e b l e r

.....

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

alte Fassung	neue Fassung
§ 3 Dächer und Dachaufbauten	§ 3 Dächer und Dachaufbauten
(3) Aufbauten für technische Einrichtungen wie Aufzüge oder Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und Satellitenanlagen sind in das Dach bzw. das Gebäude zu integrieren; soweit dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, sind sie auf der dem Straßenraum abgewandten Seite zulässig, wenn sie aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind und die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes nicht überschritten wird.	(3) Aufbauten für technische Einrichtungen wie Aufzüge oder Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und Satellitenanlagen sind in das Dach bzw. das Gebäude zu integrieren; soweit dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, sind sie <u>auch unter Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe des Gebäudes nach § 2 Absatz 1</u> zulässig, wenn sie <u>im öffentlichen Straßenraum</u> aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind.

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

1. AGBauGB in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614)

§ 12

Besondere Gestaltungsanforderungen

(1) Bei besonderem Gestaltungsbedarf können durch Rechtsverordnung oder nach § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs im Bebauungsplan besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten gestellt werden; Werbeanlagen und Warenautomaten können auch beschränkt oder ausgeschlossen werden.

(2) [...]

(3) Rechtsverordnungen außerhalb eines Bebauungsplans erlässt die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung.

**2. Baugestaltungsverordnung Historisches Zentrum vom 21. August 2009 (GVBl. 2009, 426),
zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. März 2023 (GVBl. S. 102)**

§ 2

Höhenfestsetzungen und Gestaltungsprinzipien

(1) Die Bauflucht sowie Traufhöhen von maximal 22 m über Oberkante Gelände dürfen nicht überschritten werden. Die Gesamthöhe der Gebäude darf einschließlich Dach 30 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die Grundstücke Hausvogteiplatz 10-11A, 13, Jerusalemer Straße 16, Monbijouplatz 9/10, Wilhelmstraße 61-63, Unter den Linden 62/76 und Schadowstraße 10-13.

[...]