

Änderung der Bauordnung für Berlin / BBU: "Weitere Bau- und Kostenbarrieren abbauen"

26.09.2023 Fachinformation

Der Senat von Berlin hat am 26. September 2023 den Entwurf des Sechsten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin zur Kenntnis genommen. Das Bauordnungsrecht soll seinen Teil zur Verbesserung des Stadtklimas und zum Erreichen der Berliner Klimaschutzziele beitragen. Die Änderungen der BauO Bln berücksichtigen dies unter anderem durch Anforderungen an die Dachbegrünung, die Verpflichtung zum Einbau von Kaltwasserzählern und geringere Abstände von Solaranlagen zu Brandwänden. Dazu kommentierte BBU-Vorständin Maren Kern: „Die Novelle der Berliner Bauordnung weist mit ihren Erleichterungen, Entbürokratisierungen und Beschleunigungen von Bauplanungsverfahren auf jeden Fall den richtigen Weg.“

Kern fuhr fort: "Positiv hervorzuheben sind die Vereinfachungen bei Dachausbauten, die Ausweitung von Typengenehmigungen und Erleichterungen bei der Installation von Solaranlagen. Daneben enthält die Novelle leider auch Vorschriften, die das Bauen weiter verteuern und verkomplizieren, wie beispielsweise die Vorgaben zur Dachbegrünung. Umso intensiver muss deshalb jetzt weiter am ‚Schneller-Bauen-Gesetz‘ gearbeitet werden, um zügig weitere Bau- und Kostenbarrieren abzubauen. Je besser das gelingt, desto besser sind auch die Voraussetzungen für den verstärkten Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen.“

Die wesentlichen Änderungen im Detail:

- Die Regelung zur Holzbauweise wurde angepasst. Danach sind auch Bauteile aus brennbaren Baustoffen zulässig, sofern sie den einschlägigen technischen Baubestimmungen entsprechen.
- Dachausbauten und Aufstockungen bestehender Gebäude können nunmehr mit bis zu zwei Geschossen realisiert werden, ohne dass dies eine Verpflichtung nach sich zieht, eine Aufzugsanlage zu errichten.
- Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, wird eine Typengenehmigung erteilt.
- Für Solaranlagen (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) wird ein geringerer Abstand zu Brandwänden vorgeschrieben, wenn dies aus Brandschutzgründen gerechtfertigt werden kann.
- In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit erforderlichen Aufzügen muss die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. Ab dem 1. Januar 2025 müssen zusätzlich insgesamt drei Viertel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein, sofern die Pflicht besteht, dass ein Aufzug gebaut werden muss.
- Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 Quadratmeter ist, sind zu begrünen. Es sei denn, dass dem eine andere Verwendung auf den Dächern entgegensteht.
- Dachausbauten außerhalb qualifizierter B-Pläne fallen künftig in die Genehmigungsfreistellung.
- Installation von Kaltwasserzählern im Wohnungsbestand bis Ende 2030. Es sei denn, die Installation kann nur mit einem verhältnismäßig hohen Mehraufwand erfüllt werden.
- Neufassung der Anzeigepflicht für den Abriss von Gebäuden mit Wohnraum. Zukünftig muss die Anzeige unter Vorlage der entsprechenden Genehmigung erfolgen. Damit wird klargestellt, dass eine reine Anzeige nicht ausreicht und es nach Zweckentfremdungsrecht ein Genehmigungsverfahren gibt. Der Bauherr muss für dieselbe Sache bisher zwei Genehmigungen beantragen. Dadurch wird das gesamte Verfahren unübersichtlich und fehleranfällig. Die Änderung führt zu einer Verfahrensklärung.
- Mehr verfahrensfreie Vorhaben
 - unter anderem überdachte Abstellplätze für Fahrräder bis 50 Quadratmeter (heute 30 Quadratmeter)
 - Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen auch bei Hochhäusern
 - höhere Mobilfunkmasten
 - nicht überdachte Fahrradabstellplätze bis 100 Quadratmeter (heute 30 Quadratmeter)

