Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Novelle der Berliner Bauordnung am 30. Dezember in Kraft getreten

08.01.2024 Fachinformation

Seit mehr als drei Jahren steht die Neufassung der Berliner Bauordnung auf der politischen Agenda. Am 30. Dezember 2023 ist diese nun in Kraft getreten. Obwohl die Novelle auch einige kostensteigernde Details enthält, überwiegen aus Sicht des BBU die positiven und – gerade jetzt dringend benötigten – neubauförderlichen Aspekte.

Mit der Novelle der Bauordnung setzt die Regierungskoalition einige Ziele aus dem Koalitionsvertrag um. Sie wollte „die Berliner Bauordnung unter Einbeziehung der Musterbauordnung schnellstmöglich novellieren. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren, Reduzierung der Kosten, Umbauerleichterungen und notwendige Maßnahmen für den Klimaschutz gelegt, z. B. der Aufnahme von Typengenehmigungen und einer Gebäudeklasse E.“

Nach Jahren des politischen Ringens um die Inhalte der Bauordnung wurde diese nun am 14. Dezember 2023 vom Abgeordnetenhaus mit den Stimmen von SPD und CDU beschlossen. Der BBU hatte zur Bauordnungsnovelle im Rahmen der beiden erfolgten Anhörungen (2021 sowie 2022) ausführlich Stellung genommen. Darüber hinaus war er während des gesamten Prozesses im politischen Diskurs eingebunden und hat eine Vielzahl weiterer Einschätzungen und Empfehlungen abgegeben – stets mit dem Blick auf praxisgerechte Lösungen.

Im Ergebnis dieses langen Prozesses bewertet der BBU bewertet die nun beschlossene Novelle insgesamt als positiv, da sie wichtige erleichternde und beschleunigende Aspekte enthält. Zudem sind einige negative Regelungen aus vorangegangenen Entwürfen deutlich entschärft worden oder sogar gänzlich entfallen. Als Beispiele sind hierbei besonders die folgenden Aspekte hervorzuheben. Ursprünglich sollte(n)

- mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche begrünt oder bepflanzt werden, gegebenenfalls auch an oder auf den baulichen Anlagen.
- Dächer bereits ab 30 m² Dachfläche bei einer bei einer Dachneigung bis zu 5 Grad mindestens eine einfache Intensivbegrünung und bei einer Dachneigung bis zu 10 Grad mindestens eine Extensivbegrünung haben.
- verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz wie z.B. Niststätten für Vögel und Fledermäuse, Schutz vor Vogelschlag und eine angepasste Außenbeleuchtung umgesetzt werden.
- für ab 2025 angezeigte Bauvorhaben zwei Drittel der Wohnungen „barrierefrei nutzbar“ sein.

Folgende Änderungen werden mit der neuen Bauordnung umgesetzt:

- § 8 Begrünung von Dächern mit Dachneigung bis zu 10 Grad und Dachfläche insgesamt > 100 m²; es sei denn, dass dem eine andere Verwendung auf den Dächern entgegensteht
- § 26, § 28 Holzbauweise: auch Bauteile aus brennbaren Baustoffen sind zulässig, sofern sie den einschlägigen technischen Baubestimmungen entsprechen
- § 32 Geringerer Abstand für Solaranlagen (PV, Solarthermie) zu Brandwänden möglich
- § 39 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.
- § 43 Installation von Kaltwasserzählern auch im Wohnungsbestand bis Ende 2030 (außer: unverhältnismäßiger Mehraufwand)
- § 50 Barrierefreiheit: Ab dem 1. Januar 2025 müssen drei Viertel der Wohnungen nur „barrierefrei erreichbar“ sein, sofern die Pflicht besteht, dass ein Aufzug gebaut werden muss; in Gebäuden mit mehr als 100 Wohnungen muss eine der barrierefrei nutzbaren Wohnungen je 100 Wohnungen rollstuhlgerecht errichtet werden
- § 61 Mehr verfahrensfreie Vorhaben, u.a. für Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen auch bei Hochhäusern
- § 61 Neufassung der Anzeigepflicht für den Abriss von Gebäuden mit Wohnraum. Zukünftig muss die Anzeige unter Vorlage der entsprechenden Genehmigung erfolgen.
- § 62 Genehmigungsfreistellung für Dachausbauten außerhalb qualifizierter B-Pläne
- § 67 Zulassung von Abweichungen als soll-Formulierung und nicht mehr als kann-Formulierung („§ 67 (1) Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen [...] zulassen, wenn [...]“)
- § 72a Typengenehmigung wird eingeführt – Anwendung allerdings nur „soweit die Anforderungen an

das barrierefreie Bauen gemäß § 50 Abs. 1 erfüllbar sind“

Geplant ist seitens des Berliner Senates, die Bauordnung im Zuge des geplanten „Schneller-Bauen-Gesetzes“ im Jahr 2024 noch einmal zu novellieren.