Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

BERLIN

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - 10707 Berlin

Diamona & Harnisch Berlin
Development GmbH & Co. Pallasstraße KG
Hr. Alexander Harnisch
Angerstr. 10
12529 Schönefeld

Bearbeiter/in	Frau Grohmann-Kind
GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)	**1140-2021-412-VI MB 306**
Dienstgebäude	Fehrbelliner Platz 4 10707 Berlin
Zimmer	4116
Telefon	030/90139-4386
Fax	030/9028-3244
Intern	9139
E-Mail	Annette.Grohmann-Kind@sensw.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) post@sensw.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
Internet	www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/
Datum	11.10.2021

Grundstück: **Berlin - Schöneberg, Eißholzstraße 1 u. 3, Gleditschstraße 25 u. 31, Pallasstraße 24 - 26,**

Vorhaben: Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeanteil im Erdgeschoss und einem Untergeschoss mit Teilnutzung als Tiefgarage

Baugenehmigung Nr. 2021 / 412 gemäß § 63 BauO Bln

Antragsdatum: 29.05.2020 Eingang: 16.06.2021 zuletzt vervollständigt: 24.06.2021

Anlagen:

- Lageplan
- Nutzungsberechnung
- 4 Blatt Baubeschreibung
- 19 Blatt Bauzeichnungen
- Außenanlagenplan
- 2 Blatt Baubeschreibung der Freianlage
- Gebührenbescheid

Aufgrund des oben genannten Baugenehmigungsverfahrens i. V. m. § 71 Abs. 1 BauO Bln wird gemäß den als Anlage beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen die Genehmigung zur Ausführung des oben bezeichneten Vorhabens erteilt.

Die Baugenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen einzuholen.

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt; sie gilt für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Sie haben der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn die Bestellung der Bauleiterin / des Bauleiters (Formular Bauaufsicht119) mitzuteilen.

Der Baubeginn (§ 72 Abs. 1 BauO Bln) der vorliegend genehmigten Arbeiten ist mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (Formular Bauaufsicht114).

Baugenehmigung, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und das Ergebnis deren Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Sie finden diese und alle anderen Formulare auf den Internetseiten der Berliner Bauaufsicht unter www.berlin.de/bauaufsicht

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.
Die Frist kann bezüglich des Ausführungsbeginns auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die als Voraussetzung für diesen Bescheid erforderliche Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist mit Bescheid Nr. 2021 / 413 vom heutigen Tag erteilt worden.

Nebenbestimmungen:

Aufschiebende Bedingung:

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 1 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Standsicherheitsnachweis und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln oder die Erklärung nach § 15 Abs. 3 BauVerfV der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 2 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Brandschutznachweis und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Bauzustandsanzeigen:

Der Abschluss der Rohbauarbeiten des Vorhabens ist hier zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Mit der Anzeige des Abschlusses der Rohbauarbeiten sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- die Bescheinigung eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der genehmigten lagemäßigen Einordnung, der Grundrissfläche und der Höhenlage der baulichen Anlage

Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung (Vordruck Bauaufsicht112) ist hier mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Mit der Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüfingenieurin / des Prüfingenieurs für Standsicherheit an den Bauherrn

- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüfingenieurin / des Prüfingenieurs für Brandschutz an den Bauherrn

Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstr. 7, 10557 Berlin, erhoben werden. Die Klage ist gegen das Land Berlin, vertreten durch Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, zu reichen.

Hinweise:

Es wird auf die Einhaltung technischer Regeln und Mustervorschriften gemäß Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten sind, hingewiesen.

§11 BerlStrG
Gemäß Punkt 5.3 Leitfaden zum Baunebenrecht ist für vortretende Bauteile und Vorbauten (z.B. Pfeiler, Balkone, Erker, Vordächer die in den Luftraum über öffentlichem Straßenland ragen) ggf. vom Bauherren eine **Sondernutzungserlaubnis** zu beantragen beim Straßen- und Grünflächenamt Fachbereich Tiefbau.

§ 8 Abs. 1 BauO Bln
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

§ 20 BauO Bln
Für das Bauprodukt Glas (z.B. absturzsichere Umwehrungen, Fassadenelemente, begehbare Glaskonstruktionen) fehlen für die Bemessung und Ausführung im Allgemeinen technische Regeln, so dass für diese Konstruktionen als Verwendbarkeitsnachweise, Zustimmungen im Einzelfall erforderlich sind. Sollten derartige Bauprodukte zur Ausführung kommen, sind die notwendigen Zustimmungen im Einzelfall vor Baubeginn vorzulegen.

Das Genehmigungsverfahren wurde als vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln durchgeführt. Die aus dieser Genehmigung abzuleitende Vereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften bezieht sich nur auf die nach § 63 BauO Bln zu prüfenden Vorschriften.

Es wird auf die Einhaltung der Prinzipien und Anforderungen nach § 50 BauO Bln zur barrierefreien Ausführung Ihres Vorhabens hingewiesen.

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. §§ 10 Abs. 1 und 11 Abs. 2 DSchG Berlin vom 09.03.2021 des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin wurde von Ihnen eigenständig eingeholt und vorgelegt.

Bei Bauarbeiten, die mit öffentlichen Straßen in Berührung kommen, sind die vorgeschriebenen Sperrmaßnahmen anzuwenden. Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem zuständigen Tiefbauamt mindestens drei Tage vorher anzuzeigen.

§ 11 Abs. 3 BauO Bln
Zum Baubeginn ist ein Bauschild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Straße aus sichtbar anzubringen.

Es sind die erforderlichen Nachweise über die Einhaltung der technischen Anforderungen hinsichtlich der gewählten Nutzung von erneuerbaren Energien bzw. der Durchführung von Ersatzmaßnahmen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) innerhalb von drei Monaten ab dem Jahr der Inbetriebnahme der Heizungsanlage zu erstellen, aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsicht vorzulegen.
Die hierfür notwendigen Vordrucke für den Nachweis über die Pflichterfüllung nach § 10 EEWärmeG und das von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz dazu herausgegebene Merkblatt finden Sie unter:
http://www.berlin.de/senuvk/service/formulare/de/umwelt/klimaschutz.shtml

Aufbewahrungspflicht
Die Bauherrin oder der Bauherr und deren oder dessen Rechtsnachfolger sind nach § 18 BauVerfV verpflichtet,
1. vorhabenbezogene Bescheide,
2. die Bauvorlagen,
3. die Standsicherheits- und Brandschutznachweise sowie die jeweiligen Ergebnisse der Prüfung nach § 66 Absatz 3 der Bauordnung für Berlin,
4. die Bescheinigungen der Prüfsachverständigen,
5. die Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Nebenbestimmungen für den Betrieb oder die Wartung enthalten,
bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder bis zu einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Sind Bauherrin oder Bauherr und Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer sowie deren oder dessen Rechtsnachfolger über. Sind Bauherrin oder Bauherr und Erbbauberechtigte oder Erbbauberechtigter personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Erbbauberechtigte oder den Erbbauberechtigten sowie deren oder dessen Rechtsnachfolger über. Die Bauaufsichtsbehörde hat die in Satz 1 genannten Unterlagen bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung zumindest in elektronischer Form aufzubewahren.

Im Auftrag

Grohmann-Kind

Fundstellennachweis:
Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

Verordnung über Bauvorlagen und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung - BauVerfV) vom 15. November 2017 (GVBl. S. 636, 2018 GVBl. S. 147), zuletzt geändert durch Zweite Verordnung zur Änderung der Bauverfahrensverordnung vom 20. September 2020 (GVBl. S. 742)

Ausführungsvorschriften zu Sonderbauten und Garagen (AV Sonderbauten - Garagen) vom 01. Dezember 2017 (ABl. S. 6053)

Verordnung über bauliche Anforderungen an barrierefreies Wohnen (Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin) vom 29. Januar 2019 (GVBl. Nr. 36)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung - BauGebO) vom 17. Juni 2008 (GVBl. S. 156), zuletzt geändert durch Artikel 2 der sechsten Verordnung zur Änderung der Umweltschutzgebührenordnung vom 01. Oktober 2019 (GVBl. S. 713)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

BERLIN

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - 10707 Berlin

Diamona & Harnisch Berlin
Development GmbH & Co. Pallasstraße KG
Hr. Alexander Harnisch
Angerstr. 10
12529 Schönefeld

Bearbeiter/in	Frau Grohmann-Kind
GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)	1180-2021-413-VI MB 306
Dienstgebäude	Fehrbelliner Platz 4 10707 Berlin
Zimmer	4116
Telefon	030/90139-4386
Fax	030/9028-3244
Vermittlung	
Intern	9139
E-Mail	Annette.Grohmann-Kind@sensw.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) post@sensw.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
Internet	www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/
Datum	11.10.2021

Grundstück: **Berlin - Schöneberg, Elßholzstraße 1 u. 3, Gleditschstraße 25 u. 31, Pallasstraße 24 - 26**

Vorhaben: Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeanteil im Erdgeschoss und einem Untergeschoss mit Teilnutzung als Tiefgarage

Bescheid Nr. 2021 / 413
Zulassung von Abweichungen nach § 67 BauO Bln

Antragsdatum: 29.05.2020 Eingang: 16.06.2021 zuletzt vervollständigt: 24.06.2021

Anlagen:

- Bauvorlagen siehe Baugenehmigung Nr. 2021 / 412
- Gebührenbescheid

Aufgrund des oben genannten Antrages in Verbindung mit den beiliegenden bzw. eingereichten Bauvorlagen wird nach § 67 Abs. 1 BauO Bln die folgende Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zugelassen:

1. **§ 6 Abs. 3 BauO Bln**
   Überdecken von Abstandsflächen auf dem eigen Grundstück im Bereich der Balkonanlage des Haus 1 durch die Eckbalkone des Seitenflügels des Haus 2 (siehe Amtlichen Lageplan vom 23.06.2021).

Dieser Bescheid gehört zur bauaufsichtlichen Genehmigung Nr. 2021 / 412 vom 11.10.2021.

Dieser Bescheid berechtigt nicht zum Baubeginn. Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Der Bescheid verliert seine Gültigkeit zugleich mit dem Erlöschen der bauaufsichtlichen Genehmigung, zu der er erteilt ist.

Wenn keine Baugenehmigung erteilt wurde, verliert er seine Gültigkeit nach **zwei** Jahren. Er kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die mit dem Ausnahmevermerk bzw. Befreiungsvermerk oder Abweichungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstr. 7, 10557 Berlin, erhoben werden. Die Klage ist gegen das Land Berlin, vertreten durch Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, zu richten.

Im Auftrag

Grohmann-Kind

Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154)