

# Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz  
-Stadtentwicklungsamt-  
Bau- und Wohnungsaufsicht

BERLIN



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13597 Berlin

## Zustellungsurkunde

Herrn  
Alexander Hübner  
Wartburgstraße 3  
10823 Berlin

Bearbeiter/in Frau Krüger  
**GeschZ.** (bei Antwort bitte angeben) 1180-2021-1564-BWA B31  
Dienstgebäude Carl-Schurz-Str. 2/6  
13597 Berlin  
Zimmer 216  
Telefon 90279 3165  
Fax 90279 2088  
Vermittlung  
Intern 9279 - App  
E-Mail julia.krueger@ba-spandau.berlin.de

bauaufsicht@ba-spandau.berlin.de  
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)  
Internet <http://www.berlin.de/ba-spandau/>  
Datum 12.01.2022

Grundstück: **Berlin - Wilhelmstadt, Pichelsdorfer Straße 57**  
Vorhaben: Ausbau Dachgeschoss, hier: Befreiung GFZ-Überschreitung

## Bescheid Nr. 2021 / 1564

Erteilung einer Befreiung nach § 31 BauGB i.V.m. § 67 BauO Bln

Anlagen: • Nutzungsberechnung

Aufgrund des oben genannten Antrages in Verbindung mit den beiliegenden bzw. eingereichten Bauvorlagen wird nach § 31 Abs. 2 BauGB die folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII- B 12, festgesetzt am 29.01.2013, welcher auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) überleitet sowie im Bereich des am 10.01.1990 festgesetzten Bebauungsplan VIII- E, welcher Regelungen zu Nutzungsmaßüberschreitungen für den Dachgeschossausbau trifft, zugelassen:

- **Überschreiten der zuletzt zugelassenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 um 0,11 auf 1,31.**

Dieser Bescheid berechtigt nicht zum Baubeginn. Der Bescheid verliert seine Gültigkeit, wenn innerhalb von **zwei** Jahren nach seiner Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben nach Ablauf von **sechs** Jahren nach seiner Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.

Die Frist kann bezüglich des Ausführungsbeginns auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

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

Verkehrsverbindungen  
Bus: 130, 134-137, 236, 237, 337, 638,  
671, M32, M37, M45, X33  
S-Bahn: S5  
U-Bahn: Rathaus Spandau (U7)

Sprechzeiten  
Dienstags 9.00 - 15.00 Uhr  
Freitags 9.00 - 14.00 Uhr  
Nur nach Terminvereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an:

Geldinstitut	IBAN	BIC
Postbank Berlin	DE91 1001 0010 0005 5801 00	PBNKDEFF
Berliner Sparkasse	DE14 1005 0000 0810 0046 07	BELADEBEXX

Hinweise:

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.

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 6 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Nachweis zur Einsparung von Energie in Gebäuden nach § 12 Abs. 2 BauVerfV der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.

Sie haben gemäß § 72 Abs. 1 BauO Bln den Ausführungsbeginn nicht verfahrensfreier Vorhaben **mindestens eine Woche vorher** der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (Baubeginnanzeige - Formular 114).

**Mit der Ausführung des Vorhabens darf allerdings erst nach:**

- Erteilung der **erhaltungsrechtlichen Genehmigung** und eventuell weiterer erforderlichen Genehmigungen begonnen werden. Dieser Freistellungsbescheid ersetzt nicht die nach §§ 173 BauGB erforderliche erhaltungsrechtliche Genehmigung. Die Gestattung des Baubeginns bedeutet nicht, dass das Vorhaben entsprechend den eingereichten Unterlagen erhaltungsrechtlich genehmigungsfähig ist. Darüber wird in einem separaten Genehmigungsverfahren nach der weiteren Prüfung öffentlich-rechtlicher Vorschriften entschieden. Ein Anspruch auf eine positive erhaltungsrechtliche Genehmigung kann aus diesem Schreiben nicht hergeleitet werden.
- Erteilung der **sanierungsrechtlichen Genehmigung** und eventuell weiterer erforderlichen Genehmigungen begonnen werden. Dieser Freistellungsbescheid ersetzt nicht die nach §§ 144, 145 BauGB erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung. Die Gestattung des Baubeginns bedeutet nicht, dass das Vorhaben entsprechend den eingereichten Unterlagen sanierungsrechtlich genehmigungsfähig ist. Darüber wird in einem separaten Genehmigungsverfahren nach der weiteren Prüfung öffentlich-rechtlicher Vorschriften entschieden. Ein Anspruch auf eine positive sanierungsrechtliche Genehmigung kann aus diesem Schreiben nicht hergeleitet werden.

Gemäß § 72 Abs. 3 BauO Bln müssen Unterlagen sowie bautechnische Nachweise und Ergebnisse deren Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Bitte beachten Sie, dass nach § 59 Abs. 2 BauO Bln die Genehmigungsfreiheit nicht von der Pflicht zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, entbindet.

Ich weise schon jetzt darauf hin, dass die bauliche Anlage erst benutzt werden darf, wenn sie selbst, die Zufahrtswege, die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie die Gemeinschaftsanlagen in erforderlichem Umfang sicher benutzbar sind.

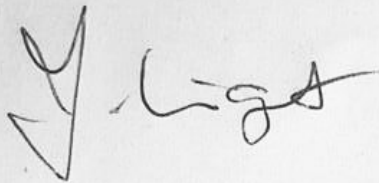
Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung (Vordruck Bauaufsicht 112) ist hier **mindestens zwei Wochen vorher** anzuzeigen.

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 Bauaufsicht 113), Erklärung der Prüferin / des Prüfers für Standsicherheit an den Bauherrn
- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht 113), Erklärung der Prüferin / des Prüfers für Brandschutz an den Bauherrn

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Krüger



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)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz-GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)