

INHALT

	Seite		Seite
Ausführungsvorschriften des Landes Berlin zum Besonderen Städtebaurecht (§§ 136–171 des Baugesetzbuchs)		Ausführungsvorschriften zu städtebaulichen Verträgen und Erschließungsverträgen (AV städtebauliche Verträge)	82
– Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (AV BauGB – San) und		Rundschreiben über Bauschäden an zweischaligem Außenmauerwerk in Verblendbauweise infolge Korrosion der Drahtanker	83
– Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen		Rundschreiben über die Weiteranwendung der Anweisung Bau	84
Abschnitt: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	77	Ausführungsvorschriften zum Vollzug der Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (AV-WärmeschutzV)	84
Rundschreiben über einen Rahmenvertrag Dämmarbeiten an technischen Anlagen DIN 18 421	79	Hinweis auf die Verwaltungsvorschrift Nr. 4 zur Änderung der Ausführungsvorschriften über die Gewährung von Baustellenzulagen nach § 33 Abs. 2 BAT	86
Ausführungsvorschriften zu § 48 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) – Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder –	79		

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

An die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei) **ABl. S. 1458**

nachrichtlich

an die Verwaltung des Abgeordnetenhauses
 den Präsidenten des Rechnungshofes
 den Berliner Datenschutzbeauftragten
 die Bezirksämter
 die Sonderbehörden
 die nichtrechtsfähigen Anstalten

**Ausführungsvorschriften des Landes Berlin
 zum Besonderen Städtebaurecht
 §§ 136–171 des Baugesetzbuchs (BauGB)
 – Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
 (AV BauGB – San) und
 – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
 Abschnitt: Beteiligung und Mitwirkung
 der Betroffenen**

Vom 19. April 1995

BauWohn IV C 35 - 2

Tel.: 8 67 - 45 69 oder 8 67 - 1, intern 95 - 45 69

Aufgrund des § 6 Abs. 2 Buchstabe b des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) wird zu § 137 BauGB bestimmt:

1 - Grundsätze

(1) Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Betroffenen gemäß § 137 das Recht auf frühzeitige Information, Beratung und Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung. Den Betroffenen ist neben ihrer unmittelbaren Mitwirkung in geeigneter Form auch eine mittelbare Mitwirkung über eine Betroffenenvertretung zu ermöglichen.

(2) Die Mitwirkungsregelung ist nach den Gegebenheiten in den einzelnen Untersuchungsgebieten nach § 141 BauGB und Sanierungsgebieten nach § 142 BauGB mindestens nach den folgenden Vorschriften auszuführen.

2 - Betroffenenvertretungen, Zusammensetzung und deren Wahlverfahren

(1) Für jedes Untersuchungsgebiet wird bis zum Beschluß des Senats über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, längstens bis zum Beschluß des Senats über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, eine Betroffenenvertretung gebildet.

Auf die Bildung einer Betroffenenvertretung kann verzichtet werden,

- wenn die Sanierung überwiegend durchgeführt ist oder die
- Aufhebung der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet oder
- die Beendigung der vorbereitenden Untersuchungen ohne die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet unmittelbar bevorsteht.

(2) Die Betroffenenvertretung soll grundsätzlich aus Mietern, Grundstückseigentümern, Pächtern, Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Arbeitnehmern bestehen. Die Wahl der Betroffenenvertretung soll innerhalb eines Vierteljahres nach Beginn der vorbereitenden Untersuchungen sowie erneut nach förmlicher Festlegung des Gebietes als Sanierungsgebiet vorgenommen werden. Die Betroffenenvertretung soll je nach Größe des Wahlbereichs in der Regel zwischen zehn und zwanzig Personen umfassen, wobei sie in der Regel mindestens zu 50 % aus Mietervertretern bestehen soll. Die Wahl der Betroffenenvertreter ist nach demokratischen Grundsätzen durchzuführen. Das Wahlverfahren soll sicherstellen, daß möglichst jeder Betroffene an der Wahl teilnehmen kann und eine angemessene Vertretung der Betroffenengruppen erreicht wird. Die Wahlen sollen in einer öffentlichen Veranstaltung stattfinden. Die Wahlen zur Betroffenenvertretung werden mit Unterstützung Berlins vorbereitet und durchgeführt. Die Aufgabe kann einem Sanierungsbeauftragten (Gebietsbeauftragten) nach § 157 BauGB übertragen werden.

(3) Wahlbereich ist das einzelne Untersuchungs- bzw. Sanierungsgebiet. Der Wahlbereich kann abweichend von Nummer 2 Abs. 1 in begründeten Fällen erweitert werden.

(4) Wählbar sind alle Personen, die mindestens 18 Jahre alt sind und im Wahlbereich

- a) mit ihrem Wohnsitz polizeilich gemeldet sind oder
- b) als Eigentümer, Wohnungseigentümer, Erbbauberechtigter oder Pächter Rechte an einem Grundstück haben oder
- c) als Gewerbetreibende oder freiberuflich Tätige ihren Betrieb oder ihre Praxis haben oder
- d) als Arbeitnehmer ihren Arbeitsplatz in einem Betrieb oder einer Praxis haben.

(5) Wahlberechtigt ist, wer die Voraussetzungen nach Absatz 4 erfüllt. Die Mitgliedschaft in der Betroffenenvertretung bzw. das Wahlrecht endet, wenn die oben genannten Voraussetzungen entfallen. Neben den Vertretern können Stellvertreter gewählt werden.

(6) Im Sanierungsgebiet sind alle 3 Jahre Neuwahlen durchzuführen. Neuwahlen sind auch erforderlich, wenn

- a) die Betroffenenvertretung sich auflöst oder
- b) mehr als die Hälfte der gewählten Betroffenenvertreter ihre Mitarbeit in der Betroffenenvertretung beendet haben oder
- c) wenn die Betroffenenvertretung der Geschäftsordnung (Nummer 4) zuwiderhandelt.

3 - Mitwirkungsmöglichkeiten

(1) Die Betroffenenvertretung ist unter Beachtung des Datenschutzes über die wesentlichen Vorgänge der Planung und Durchführung der Sanierung frühzeitig durch Berlin oder deren Beauftragte zu unterrichten. Sie wirkt mit bei dem Informationsaustausch zwischen den Betroffenen und den an der Sanierung Beteiligten. Berlin nimmt die Anregungen der Betroffenenvertretung entgegen und prüft diese. Das Ergebnis wird der Betroffenenvertretung mitgeteilt.

(2) Unter Beachtung der bestehenden Datenschutzvorschriften (personenbezogene Daten) ist den Sprechern der Betroffenenvertretung (Nummer 4 Abs. 1) auf besonderes Verlangen Akteneinsicht in die unmittelbar die Sanierung betreffenden Akten zu gewähren. Die zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erlassenen wesentlichen Regelungen (u. a. Verwaltungsvorschriften, Rundschreiben) werden den Betroffenenvertretungen zur Kenntnis gegeben. Die Betroffenenvertretung stellt Berlin ihrerseits ihre Veröffentlichungen unaufgefordert zur Verfügung.

(3) Die Betroffenenvertretung hat insbesondere folgende Mitwirkungsmöglichkeiten:

- a) ihre Sprecher (bzw. ihre Vertreter) wirken im Sanierungsbeirat (Nummer 5) mit;
- b) sie kann bei Vorschlägen für die Bestellung von Gutachtern und Sachverständigen durch Berlin mitwirken;
- c) die von ihr benannten Mitglieder können als Sachpreisrichter oder Sachverständige in Wettbewerbsverfahren mitwirken;
- d) sie soll durch die mündliche oder schriftliche Weitergabe von Informationen bei der Öffentlichkeitsarbeit mitwirken;
- e) sie kann Anregungen und Bedenken zur Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen vortragen. Anregungen und Bedenken der Betroffenenvertretung, denen die Verwaltung nicht folgen kann, sind auf schriftliche Anfrage ebenfalls schriftlich zu beantworten.

4 - Geschäftsordnung der Betroffenenvertretung

(1) Die Mitglieder der Betroffenenvertretung wählen einen oder mehrere Sprecher und deren Stellvertreter. Die Betroffenenvertretung gibt sich eine Geschäftsordnung. In der Geschäftsordnung sollen die folgenden Regelungen enthalten sein:

- a) die Betroffenenvertretung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der gewählten Vertreter anwesend ist;
- b) Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefaßt;
- c) bei der Beschlußfassung werden die Meinungen und Ansichten von Minderheiten erkennbar gemacht;
- d) Einladungen zu Zusammenkünften, die mindestens vierteljährlich stattzufinden haben, müssen mindestens sieben Tage vor den Versammlungen und Zusammenkünften an die Mitglieder der Betroffenenvertretung versandt werden;
- e) über die Ergebnisse der Sitzungen sind Niederschriften zu fertigen.

5 - Sanierungsbeirat

In den Bezirken wird grundsätzlich für jedes Untersuchungs- oder Sanierungsgebiet ein Sanierungsbeirat gebildet. Mitglieder des jeweiligen Sanierungsbeirates sind die Sprecher der Betroffenenvertretung, Berlin und die jeweiligen Sanierungsbeauftragten (Gebietsbeauftragten) Berlins. Die Sitzungen des Sanierungsbeirates dienen der frühzeitigen Information und Beratung. Sie beinhalten wesentliche Planungs- und Entscheidungsvorgänge, Durchführung und Zielsetzung von Gutachten, öffentliche Investitionen und Planungskonzepte sowie Informationen über die Inhalte der vorgesehenen Bauvorhaben, die die Sanierung unmittelbar berühren, so daß die jeweilige Meinungsbildung in Kenntnis der zu berücksichtigenden Umstände getroffen werden kann. Der Sanierungsbeirat tagt mindestens viermal im Jahr. Er ist zeitlich so einzuberufen, daß den Sprechern der Betroffenenvertretung die Teilnahme möglich ist. Der Sanierungsbeirat ist spätestens nach der Gründung einer Betroffenenvertretung zu bilden. In Vorbereitung der Sitzungen des Sanierungsbeirates sind notwendige Unterlagen bereitzustellen. Von den Sitzungen ist eine Ergebnisniederschrift anzufertigen. Die Anregungen und Bedenken des Beirates bilden eine wesentliche Grundlage für die Entscheidungsfindung der Verwaltung. Berlin kann die Vorbereitung und Durchführung der Sitzungen des Sanierungsbeirates einem Beauftragten übertragen.

6 - Kostenerstattung

Entstehende Sachkosten, unter anderem für die Anschaffung von Arbeitsmobiliar und Büromaterial, für Vervielfältigungsarbeiten, Strom und Heizung für die Räume, Ortsgespräche und Porti, sowie Aufwendungen für Schreib- und Übersetzungsarbeiten werden der Betroffenenvertretung auf Nachweis bis zu angemessenen Höchstbeträgen von Berlin erstattet. Berlin bzw. dessen Beauftragte stellen Räume für die Arbeit der Betroffenenvertretung zur Verfügung.

7 - Beteiligung sonstiger Organisationen

Organisieren sich sonstige Initiativen zum Zwecke der Mitwirkung im Sinne des § 137 BauGB in anderer Weise als nach diesen Ausführungsvorschriften, so können diese in angemessener Weise beteiligt werden. Sie sind jedoch nicht Betroffenenvertretungen im Sinne dieser Ausführungsvorschriften.

8 - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Diese Ausführungsvorschriften sind auch für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 bis 171 BauGB anzuwenden, soweit die nach Nummer 2 Abs. 2 genannten Gruppen von den Maßnahmen im Gebiet betroffen sind. Die Vorschriften sind auch anzuwenden für Anpassungsgebiete nach § 170 BauGB und für Bereiche, in denen Voruntersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

9 - Zuständigkeiten

Die Aufgaben nach Nummer 1 bis 7 sind Bezirksaufgaben unter Fachaufsicht. Die Aufgaben nach Nummer 8 sind Aufgaben der Hauptverwaltung. Soweit die Aufgaben im Einzelfall nach §§ 16, 16 a AGBauGB den Bezirken übertragen werden, sind dies Bezirksaufgaben unter Fachaufsicht.

10 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Ausführungsvorschriften treten am 6. Mai 1995 in Kraft, sie treten mit Ablauf des 6. Mai 2005 außer Kraft.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

An die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei) **ABl. S. 1690**
 die Verwaltung des Abgeordnetenhauses
 den Präsidenten des Rechnungshofes
 den Berliner Datenschutzbeauftragten
 die Bezirksämter
 die Sonderbehörden
 die nichtrechtsfähigen Anstalten
 die Eigengesellschaften
 die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen
 des öffentlichen Rechts

**Rundschreiben über einen Rahmenvertrag
 Dämmarbeiten an technischen Anlagen
 DIN 18 421**

Vom 8. Mai 1995

BauWohn H X D 1

Tel.: 8 67 - 36 60 / 36 61 oder 8 67 - 1,
 intern 95 - 36 60 / 36 61

Aufgrund der Tarifierhöhungen für das Bauhauptgewerbe um 3,8 % erhöhen sich die Stundenverrechnungssätze. Die Seite 54 des Rahmenvertrages ist entsprechend geändert worden und steht als 1. Austauschlieferung zur Verfügung. Die Leistungspreise und Zuschläge bleiben unverändert.

Bezugsquelle:

Kulturbuch-Verlag GmbH, Postfach 47 04 49, 12313 Berlin
 Hausadresse: Sprosserweg 3, 12351 Berlin (Buckow)
 Telefon: 6 61 84 84, Telefax: 6 61 78 28

Gültigkeit:

ab 1. Mai 1995

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

An die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei) **ABl. S. 1918**
 die Verwaltung des Abgeordnetenhauses
 den Präsidenten des Verfassungsgerichtshofes
 den Präsidenten des Rechnungshofes
 die Bezirksämter
 die Sonderbehörden
 die nichtrechtsfähigen Anstalten
 die Eigengesellschaften
 die gemischtwirtschaftlichen Unternehmen,
 an denen Berlin überwiegend beteiligt ist
 die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen
 des öffentlichen Rechts

**Ausführungsvorschriften
 zu § 48 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln)
 - Stellplätze und Abstellmöglichkeiten
 für Fahrräder -**

Vom 8. Mai 1995

BauWohn II A 12

Tel.: 8 67 - 51 26 oder 8 67 - 1, intern 95 - 51 26

Auf Grund des § 76 Abs. 9 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 28. Februar 1985 (GVBl. S. 522), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. November 1994 (GVBl. S. 440), wird zur Ausführung des § 48 BauO Bln bestimmt:

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

1. Die Beschränkung der Stellplatzpflicht auf Wohngebäude in § 48 Abs. 1 Satz 1 enthält kein Verbot zur Herstellung von Stellplätzen für Nichtwohngebäude. Die Neuregelung geht vielmehr davon aus, daß der Bauherr im eigenen Interesse seine Anlage, auch hinsichtlich des Fahrzeugverkehrs, funktionell plant und baut. Damit bleibt ihm bei Nichtwohngebäuden überlassen, auch ohne öffentlich-rechtliche Forderung eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen, zum Beispiel für den Anlieferverkehr, für Besucher oder für Benutzer, herzustellen.
2. Der Begriff Wohnungen im Sinne dieser Regelung umfaßt Wohnungen in Wohngebäuden und in gemischt genutzten oder überwiegend zu anderen Nutzungszwecken bestimmten Gebäuden sowie Wochenend- und Ferienhäuser. Nicht einbezogen werden andere wohnungsähnliche Einrichtungen mit Heimcharakter, wie Altenwohnheime, Altenheime, Kinder-, Schüler- und Jugendheime, Arbeitnehmerwohnheime oder Obdachlosenheimen.
3. Durch den Fortfall der Stellplatzforderungen für Nichtwohngebäude gewinnen die Stellplätze für Wohnungen an Bedeutung, so daß es verstärkt darauf ankommt, den Stellplatzbedarf im Wohnbereich möglichst uneingeschränkt abzudecken. Dabei kann davon ausgegangen werden, daß