

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin II C 1

Bezirksamt (alle) von Berlin  
- Stadtplanung -

Bearbeiter Dr. Schwarz  
Zeichen II C 1  
Dienstgebäude:   
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin-Wilmersdorf  
Zimmer 903  
Telefon 030 90139-3970  
Fax 030 90139-3991

Datum 2. Dezember 2019

## Gemeinsames Rundschreiben II C und WBL Nr. 3/2019

*Dieses Rundschreiben ersetzt das Rundschreiben 7/2017.*

*Bebauungsplanverfahren, bei denen bereits eine Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt wurde, können nach den Vorgaben des Rundschreibens 7/2017 abgeschlossen werden.*

## Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung

Das gemeinsame Rundschreiben befasst sich mit der Ermittlung der Geschossfläche Wohnen im Sinne des § 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese ist erforderlich, um im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung in Bebauungsplanverfahren die Leistungspflichten und deren Angemessenheit sachgerecht zu ermitteln.

Durchzuführen ist die Ermittlung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowohl für Bebauungspläne, die durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt werden, als auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne, die stets den Abschluss eines Durchführungsvertrages erfordern. Soweit das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Verfügung gestellte Berechnungstool verwendet wird, ist die Geschossfläche Wohnen dort einzutragen. Die Geschossfläche Wohnen ist die Berechnungsgrundlage für den Anteil des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums sowie für die Ermittlung der Folgekosten der sozialen Infrastruktur.

Die Geschossfläche Wohnen ist grundsätzlich über das Maß der baulichen Nutzung in allen Vollgeschossen zu bestimmen. Um eine Anrechnung der Geschossfläche Wohnen in Nicht-

Sprechzeiten  
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:  
[tim.schwarz@sensw.berlin.de](mailto:tim.schwarz@sensw.berlin.de)  
[post@sensw.berlin.de](mailto:post@sensw.berlin.de) \*

Internet  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

\* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Fahrverbindungen:  
 3, 7 Fehrbelliner Platz  
 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:  
Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100 BIC: PBNKDEFFXXX  
Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600 BIC: BELADEBEXXX  
Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE53100000000010001520 BIC: MARKDEF1100

Vollgeschossen, wie z. B. Staffelgeschossen zu gewährleisten, ist regelmäßig eine entsprechende Festsetzung auf Grundlage von § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche vorzunehmen. Dies ist der Fall, wenn in der Projektplanung der Ausbau von Staffelgeschossen vorgesehen ist oder die Festsetzungen des Bebauungsplans einen Ausbau von Staffelgeschossen ermöglichen. Das Fehlen der Festsetzung nach § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO kann zu einer unsachgemäßen Abwägung oder einer Beeinträchtigung des dringenden Gesamtinteresses nach § 7 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 AGBauGB führen. Es ist darauf zu achten, dass es keinen Widerspruch zwischen der nach dem Bebauungsplan möglichen Geschossfläche Wohnen und der vertraglich vereinbarten Geschossfläche Wohnen gibt.

In gemischt genutzten Gebäuden oder Geschossen kann von der Regelung des § 21a Absatz 4 BauNVO Gebrauch gemacht werden, um eine Nichtanrechnung von Stellplätzen und Garagen auf die Geschossfläche festzusetzen.

In der Praxis sind insbesondere zwei Fallgestaltungen möglich, die für die Bestimmung der Geschossfläche Wohnen maßgeblich sind.

### **1. (Vorhabenbezogener) Bebauungsplan mit Projektplanung**

In vielen Fällen liegt dem aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohnungsbauprojekt mit einer konkreten Projektplanung zu Grunde. Wird die Geschossfläche Wohnen anhand der Projektplanung ermittelt, ist diese vertraglich zu vereinbaren. Die zugrunde liegende Projektplanung ist dem städtebaulichen Vertrag bzw. dem Durchführungsvertrag beizufügen.

Die Ermittlung der Geschossfläche Wohnen ist in allen Geschossen, die keine anderen Hauptnutzungen aufweisen, nach den Regeln des § 20 Absatz 3 BauNVO vorzunehmen.

Nur in gemischt genutzten Geschossen erfolgt die Berechnung der auf die Wohnnutzung anzurechnenden Flächen nach Definition der DIN 277. Alle im Folgenden genutzten Begriffe sind im Sinne der „DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“ zu verstehen.

Der dem Wohnen zuzurechnende Flächenanteil der oberirdischen Bruttogrundfläche<sup>1</sup> (R) setzt sich zusammen aus:

1. den zur exklusiven Wohnnutzung vorgesehenen Raumflächen der Nutzungsflächen (NUF) NUF 1 und NUF 7 gem. Tabelle 2 - Gliederung der Nutzungsflächen DIN 277,
2. den innerhalb der Wohnungen liegenden Trennwand-Grundflächen (TKF),
3. den die Wohnräume umgebenden Außen- und Innenwand-Konstruktions-Grundflächen (AKG / IKF),
4. den die Wohnungen exklusiv erschließenden Verkehrsflächen (VF) incl. deren umgebenden Konstruktions-Grundflächen (KGF) (einschließlich Laubengänge und der Grundfläche von Aufzugsflächen in jedem Geschoss),

---

<sup>1</sup> Die Bruttogrundfläche (BGF) und die Geschossfläche (GF) werden im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung modellhaft gleichgesetzt. Vgl. hierzu: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Berlin 2018, S. 24

5. Technikflächen, die exklusiv den unter 1. genannten Flächen zuzuordnen sind,
6. Verkehrs- und Technikflächen, die dem gemeinschaftlichen Betrieb des Gebäudes dienen, entsprechend ihrem prozentualen Anteil der Flächensumme Nrn. 1-3 bezogen auf das jeweilige Geschoss.

Alle vorgenannten Flächen sind gemäß Nummer 5.6 DIN 277-1 entsprechend ihrer Raumschließung gegebenenfalls getrennt zu ermitteln. Nicht überdeckte Flächen sollen nicht ermittelt werden.

## **2. Bebauungsplan ohne Projektplanung**

Soweit dem Bebauungsplan keine Projektplanung zugrunde liegt, ist für die Ermittlung der Geschossfläche Wohnen neben dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung auch die Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf das zulässige Nutzungsspektrum im Baugebiet von Bedeutung. Hierbei sind typische Baugebiete der BauNVO zu unterscheiden.

### **a. Reines Wohngebiet**

Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Im reinen Wohngebiet werden daher 100% der zulässigen Geschossfläche als Geschossfläche Wohnen angesetzt. Werden in einem reinen Wohngebiet Anlagen zur Kinderbetreuung nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO festgesetzt oder anderweitig (z. B. durch eine Dienstbarkeit) gesichert, werden deren Flächen von der Geschossfläche Wohnen abgezogen.

### **b. Allgemeine Wohngebiete**

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO dienen nach ihrer Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen und solchen Nutzungen, die das Wohnen ergänzen. Im allgemeinen Wohngebiet werden 95% der zulässigen Geschossfläche als Geschossfläche Wohnen angesetzt. Werden in einem allgemeinen Wohngebiet bestimmte Flächen für andere Nutzungen festgesetzt, wie z. B. Anlagen zur Kinderbetreuung gemäß § 1 Absatz 7 bis 9 BauNVO oder anderweitig (z. B. durch eine Dienstbarkeit) gesichert, werden diese Flächen von der Geschossfläche Wohnen abgezogen.

### **c. Mischgebiete**

Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO ist von einer Gleichwertigkeit des Wohnens und des Wohnens nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auszugehen. Insofern wird für die Ermittlung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung von einem gleich großen Verhältnis der beiden Hauptnutzungen (50/50) ausgegangen. Wird die Verteilung der Hauptnutzungen über die Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Absatz 4 bis 9 BauNVO – unter Beibehaltung des Gebietscharakters – feingesteuert, ist der hieraus resultierende Anteil der Geschossfläche Wohnen anzusetzen.

### **d. Urbane Gebiete**

Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Anders als beim Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Für die verbindliche Umsetzung einer aus städtebaulichen Gründen angestrebten Nutzungsmischung in urbanen Gebieten und die bessere Bestimmbarkeit im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung empfiehlt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, von den Regelungsmöglichkeiten nach § 6a Absatz 4 BauNVO Gebrauch zu machen. So kann nach § 6a Absatz 4 Nummer 3 BauNVO für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete festgesetzt werden, dass ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Analog kann dies für gewerbliche Nutzungen nach § 6a Absatz 4 Nummer 4 festgesetzt werden.

Wird weder von den Regelungsmöglichkeiten nach § 6a Absatz 4 BauNVO noch von einer Regelung im städtebaulichen Vertrag Gebrauch gemacht, wird ein Anteil der Geschossfläche Wohnen von 80% der zulässigen Geschossfläche angesetzt. Soweit vom Plangeber ein geringerer Anteil der Geschossfläche Wohnen verwendet wird, muss dies in der Begründung erläutert werden. Dabei ist unter Berücksichtigung der konkreten Situation sowie der städtebaulichen Konzeption plausibel darzulegen, warum sich ohne eine entsprechende Festsetzung oder eine vertragliche Vereinbarung der Anteil der Geschossfläche Wohnen nicht erhöhen kann.

#### **e. Kerngebiete**

Im Unterschied zu den zuvor genannten Baugebieten sind Kerngebiete nach § 7 BauNVO in erster Linie durch wohnfremde Nutzungen gekennzeichnet. Neben den zweckgebundenen Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO sind sonstige Wohnungen nur nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans unter Wahrung des Gebietscharakters allgemein zulässig (§ 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO). Darüber hinaus eröffnet § 7 Absatz 4 BauNVO eine Gliederungsmöglichkeit für Wohnungen, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Dabei ist immer der Gebietscharakter des Kerngebiets zu berücksichtigen und zu erhalten. Sind entsprechende Festsetzungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO oder § 7 Absatz 4 BauNVO im Bebauungsplan getroffen, richtet sich die Ermittlung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nach deren Vorgaben. Sind keine Festsetzungen getroffen, kann keine Geschossfläche Wohnen ermittelt werden.

#### **f. Sonstige Sondergebiete**

Bei sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO ist die jeweilige Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen. Hierdurch wird ein großer Gestaltungsspielraum für die Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich ein Sondergebiet von den übrigen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden muss.

Für die Ermittlung der Geschossfläche Wohnen in einem sonstigen Sondergebiet im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich.

Im Auftrag

K ö h l e r

S c h a d e