



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Beschlussfassung des Dritten Gesetzes zur Änderung der Berliner Bauordnung

13.06.2016 Fachinformation

Am 9. Juni 2016 hat das Abgeordnetenhaus von Berlin die neue Bauordnung Berlin (Drucksache 17/2713) beschlossen.

Der BBU ist bereits seit mehreren Jahren intensiv am Gesetzgebungsverfahren zur Bauordnung Berlin beteiligt. Die letzte mündliche Anhörung fand am 20. April 2016 unter Beteiligung des BBU statt. Die zugehörige schriftliche Stellungnahme des BBU erfolgte am 11. April 2016. Der BBU hatte mehrfach hierzu berichtet, zuletzt am 21. April 2016.

Bewertung des BBU

Grundsätzlich begrüßt der BBU das Vorhaben des Landes Berlin, die Bauordnung für Berlin an die Musterbauordnung (MBO) sowie die ebenfalls in Arbeit befindliche Novelle der brandenburgischen Bauordnung anzupassen. Auch ist in weiten Teilen die Zielsetzung zu erkennen, die Vorschrift zu vereinfachen und damit flexibler auf die gestiegenen Anforderungen an das Bauen im Verdichtungsraum reagieren zu können.

Die inhaltliche Anpassung an die Musterbauordnung ist aber eher selektiv ausgefallen. Der überwiegende Teil der inhaltlichen Neuregelungen wird vom BBU begrüßt. Allerdings sind im Gesetz an unterschiedlichen Stellen auch Regelungen enthalten, denen der BBU kritisch gegenübersteht bzw. die er ablehnt.

Die wesentlichsten Änderungen im Überblick

Abstandsflächenrecht (§ 6)

An erster Stelle der beschlossenen Neuregelungen der Bauordnung ist das Abstandsflächenrecht mit dem Fokus der Nachverdichtung der Innenstadt sowie den nachträglichen energetischen oder funktionsoptimierenden Maßnahmen am Gebäudebestand zu nennen. Der BBU befürwortet grundsätzlich die enthaltenen Änderungen, da diese geeignet erscheinen, insbesondere das innerstädtische Bauen und Modernisieren zu erleichtern.

Kaltwasserzähler (§ 43) und Rauchwarnmelder (§ 48)

Erhebliche Änderungen stellen die im Gesetz enthaltenen erhöhten und nicht praxistauglichen Anforderungen an das Ausstattungsniveau von Wohnungen dar. Diese sind systemfremd und gehören aus Sicht des BBU nicht in die Bauordnung. Konkret handelt es sich hierbei um die Pflicht zum Einbau von Kaltwasserzählern im Neubau sowie die Einführung einer Rauchwarnmelderpflicht in Neubau und Bestand. Da Berlin nach Brandenburg das letzte Bundesland war, welches die Rauchwarnmelder noch nicht eingeführt hatte, war die verpflichtende Beschlussfassung jedoch abzusehen. Für den Bestand gilt eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020.

Positiv zu werten ist die Tatsache, dass die ursprünglich geplante Nachrüstung von Kaltwasserzählern im Bestand letztendlich entfallen ist. Hinsichtlich der Rauchwarnmelderpflicht ist ebenfalls positiv anzumerken, dass das Abgeordnetenhaus der Empfehlung des BBU gefolgt ist und die Möglichkeit der Übertragung der Pflicht zur

Sicherstellung der Betriebsbereitschaft und damit auch der Wartung der Geräte auf den Mieter geschaffen hat.

Barrierefreiheit (§ 48 und § 50)

Weitere erhebliche Änderungen stellen die neue Anforderung nach barrierefreier Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abstellräumen für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder in ausreichender Größe sowie die gravierende Erhöhung des Anteils barrierefrei nutzbarer Wohnungen dar. So sollen ab Einführung der neuen Bauordnung zunächst ein Drittel sowie ab 1. Januar 2020 die Hälfte aller Wohnungen an notwendigen Aufzügen nach §39 barrierefrei nutzbar sein.

Angesichts der demografischen Entwicklung sieht grundsätzlich auch der BBU den Bedarf an deutlich mehr barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen. Der BBU hatte sich jedoch in vielzähligen Diskussionen und schriftlichen Stellungnahmen immer wieder in Anlehnung an die erfolgreichen Praxiserfahrungen einer Vielzahl von BBU-Mitgliedsunternehmen für eine bedarfsgerechte und praktikable Neudefinition von Barrierefreiheit anstelle des formalen Bezuges auf die DIN 18040-2 ausgesprochen.

Im Ergebnis sind nun erstmals die vier Hauptkriterien für Barrierefreiheit in der Bauordnung formuliert worden. Diese sollen im Rahmen einer parallel tagenden Arbeitsgruppe aus Behindertenverbänden, wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Senatsverwaltung bis zum Jahresende weiter konkretisiert und in eine Verwaltungsvorschrift überführt werden. Letztere soll die DIN 18040-2 als bisherige Bezugsgröße für Barrierefreiheit ablösen.

Das Land Berlin beabsichtigt, die neue Bauordnung für Berlin zum 1. Januar 2017 einzuführen.

Downloads

160411_bbu_stellungnahme_bauo_2016_final	305.6 KB PDF
3._gesetz_aenderung_berliner_bauordnung	1.17 MB PDF

<https://bbu.de/beitraege/beschlussfassung-des-dritten-gesetzes-zur-aenderung-der-berliner-bauordnung>