



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

VERBÄNDE FORDERN DEREGULIERUNG UND BESCHLEUNIGUNG DER BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN IN BERLIN

30.05.2005 Fachinformation

Die Novellierung der Berliner Bauordnung wird im Berliner Abgeordnetenhaus behandelt. Im Berliner Abgeordnetenhaus wird zur Zeit das „Gesetz zur Vereinfachung des Berliner Baurechts (Bauvereinfachungsgesetz)“ behandelt. Am 3. Mai 2005 hat der Senat von Berlin den Gesetzentwurf eingebracht, nachdem er ein zweites Mal über den vorab vom Rat der Bürgermeister abgelehnten Gesetzentwurf beschließen musste. Die neue Bauordnung soll dem Ziel dienen, das Verfahrens- und materielle Recht auf die notwendigen Regelungen zu beschränken und zu vereinfachen sowie grundlegende Strukturveränderungen des staatlichen Verwaltungshandelns zu erreichen. Der Senat von Berlin greift mit der neuen Bauordnung sehr weitgehend die Konzeption der im November 2002 von der Bauministerkonferenz beschlossenen Musterbauordnung auf. Allerdings wird eine erhebliche Abweichung zu dem Bauordnungsrecht des Landes Brandenburg festgeschrieben. Brandenburg geht mit seiner in 2003 in Kraft getretenen Bauordnung einen eigenen Weg und greift nicht alle Verfahrenserleichterungen der Musterbauordnung auf. Während das Konzept der brandenburgischen Bauordnung den herkömmlichen Baugenehmigungsverfahren mit Anzeigeverfahren, vereinfachtem und umfänglichem Baugenehmigungsverfahren folgt, wird vom Land Berlin beabsichtigt, den überwiegenden Teil der Vorhaben der Genehmigungsfreistellung und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zuzuführen. Im Prinzip sollen zukünftig nur noch Sonderbauten (Hochhäuser, Einkaufszentren und dergleichen) baugenehmigungspflichtig sein. Für alle anderen Gebäude greifen je nach vorhandenem Planungsrecht und Größe des Gebäudes (z. B. rechtskräftig festgesetzte Bebauungspläne) Genehmigungsfreistellung, Verfahrensfreiheit oder vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren. Die immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Verbände Berlins (LFW, Haus & Grund Berlin und BBU) haben in einer Arbeitsgruppe mit Mitgliedsunternehmen eine gemeinsame Stellungnahme erarbeitet. Diese Stellungnahme wurde in der Anhörung vor dem Bauausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses am 25. Mai 2005 vom BBU vorgetragen. In dieser Stellungnahme wurde die Intention, eine Deregulierung des Bauordnungsrechts in Berlin vorzunehmen, befürwortet. Es wurde angemahnt, dass Lösungen umgesetzt werden, die für alle Beteiligten eine höhere Effizienz durch Kostenersparnis und Zeitgewinn ermöglichen und insgesamt bürgerfreundlicher sind. So sollten Instrumente geschaffen werden, die das Verwaltungshandeln Leistungs- und Effizienzkriterien unterwerfen und den von den Verbänden befürworteten, notwendigen Ermessensspielraum von der vielerorts noch anzutreffenden Behördenwillkür abgrenzen. Gleichzeitig wurde eine einheitliche Behandlung von Bauanträgen in ganz Berlin angemahnt. Bereits im September 2004 hatten die Verbände zu dem Referentenentwurf der Bauordnungsnovelle Stellung genommen und klare Grundsätze für die Beschleunigung der Verfahren angemahnt. In der Abgeordnetenhausvorlage sind Regelungen zur Vollständigkeitsfiktion, Einvernehmensfiktion und Genehmigungsfiktion vorgesehen. Bemängelt wird, dass entsprechende Regelungen für das Baunebenrecht (z. B. Denkmalschutzrecht) bisher nicht vorgesehen sind. Die Stellungnahme fordert des Weiteren die noch stärkere Angleichung an die Regelungen der Musterbauordnung. Das bedeutet, dass materielle Anforderungen nur der Musterbauordnung entsprechen sollten. Spezielle Berliner Überregulierungen sind unnötig. Für das Bauen im Bestand ist die Genehmigungsfreistellung für das nachträgliche Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen an Gebäuden bis zur Hochhausgrenze und die Möglichkeit, Aufzüge und Treppenhäuser ohne abstandsrechtliche Abweichungen anbauen zu können,

umzusetzen. Außerdem sollte die Pflicht gestrichen werden, bei Nutzungsänderungen im Bestand aufwendige Trennwände bauen zu müssen. Es wird begrüßt, dass nach wie vor Anforderungen an Kfz-Stellplätze nicht enthalten sind. Anforderungen an Fahrradstellplätze sind ebenfalls entbehrlich. Zum barrierefreien Bauen kritisieren die Verbände der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, dass von den Regelungen der Musterbauordnung abgewichen wird. Eine barrierefreie Erschließung von Wohnungen über den Hauptzugang wird die Kosten unnötigerweise nach oben treiben. Die Gestaltung der Flächen in barrierefreien Wohnungen entsprechend den Normen ist Wohnflächen erhöhend und steht im Widerspruch zu den Flächen- und Kostenbegrenzungen der Vorschriften für Unterkunft und Heizung gemäß den Hartz IV-Gesetzen. Zusammenfassend halten die Verbände der Immobilien- und Wohnungswirtschaft die Einführung einer Fachaufsicht des Senats bzw. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für unumgänglich, um die divergierende Entwicklung des Baurechts in den Berliner Bezirken aufzuhalten und die Rechtseinhaltung und Rechtssicherheit in der Einheitsgemeinde Berlins zu wahren. In der Stellungnahme wird weiterhin auf den Entwurf zur „Neuen Bauordnung für Berlin“ eingegangen, der im Sommer des Jahres 2004 von der CDU-Fraktion in das Abgeordnetenhaus eingebracht wurde und jetzt endlich beraten wird. Dieser Gesetzentwurf stellt ebenfalls einen guten Schritt zur Deregulierung der Regelungsdichte des materiellen Bauordnungsrechtes dar. Er sieht vor, die Verfahren zur Erlangung einer Baugenehmigung in den Ländern Berlin und Brandenburg gleich zu gestalten. Allerdings würde die Verabschiedung dieses Entwurfs bedeuten, dass Berlin nicht die von der Musterbauordnung vorgesehene Chance für eine weitgehende Deregulierung und einen Bürokratieabbau nutzt, welche den Weg zur höheren Verantwortung des Bauherren weg vom betreuenden Staat ebnen würden. Die Stellungnahme der immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Verbände und die Vorlage zur Beschlussfassung im Abgeordnetenhaus zum Bauvereinfachungsgesetz (Drs 15/3926) sowie der Gesetzentwurf zur „Neuen Bauordnung Berlin“ (Drs 15/2909) stehen als pdf.-Dokumente zum Download im Internet zur Verfügung. Weitere Auskünfte erteilt der BBU, Bereich Technik (Telefon: 897 81 151). Anlage 1: Antrag der Fraktion der CDU Neue Bauordnung Berlin Anlage 2: Vorlage zur Beschlussfassung Bauvereinfachungsgesetz (1,1 MB)

Downloads

10506_Berliner%20Bauordnung-AntragFraktionCDU	162 PDF
1050A_Vorlage%20zur%20Beschlussfassung%20-%20Bauvereinfachungsgesetz	162 PDF

<https://bbu.de/beitraege/verbaende-fordern-deregulierung-und-beschleunigung-der-baugenehmigungsverfahren-berlin>