

**STELLUNGNAHME DES
BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN e.V. zum**

***„Dritten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin – Drucksache 17/2713 vom
9. Februar 2016“***

- Berlin, 11. April 2016 -

Vorbemerkung

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (im Folgenden BBU genannt) wurde zuletzt am 1. August 2014 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Rahmen der Novellierung der Bauordnung für Berlin zur schriftlichen und mündlichen Anhörung eingeladen. Die mündliche Anhörung fand am 2. Oktober 2014 unter Beteiligung des BBU statt. Die schriftliche Stellungnahme des BBU erfolgte am 17. Oktober 2014. Ergänzend hierzu hat der BBU im Weiteren am 19. Dezember 2014 eine erweiternde Stellungnahme zum Thema alters- und behindertengerechtes Bauen in der Bauordnung direkt an Senator Geisel übersandt.

Am 21. März 2016 wurde der BBU vom Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr auf Basis der überarbeiteten Entwurfsfassung der Novelle vom 9. Februar 2016 (Drucksache 17/2713) erneut zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Teilnahme an der Anhörung am 20. April 2016 aufgefordert.

Leider ist in den vorliegenden Unterlagen nur schwer zu erkennen, welche Änderungen die aktuelle Entwurfsfassung im Vergleich zur Grundlage der Anhörung vom Herbst 2014 enthalten und entsprechend ebenso schwer, welche Änderungen auf die Ergebnisse der Anhörung zurückzuführen sind. Der BBU regt an, zukünftig diese auch in anderen Verfahren besser zu kennzeichnen, um so die Nachvollziehbarkeit und Lesbarkeit für alle Beteiligten zu verbessern.

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 für die gestiegenen Anforderungen an das Bauen im Verdichtungsraum zu gestalten.

Der BBU hat bereits seit Jahren die Angleichung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen in der Hauptstadtregion, u. a. auch an der Anhörung zur Novelle der brandenburgischen Bauordnung, unterstützt und gefordert. Ein gemeinsamer Wirtschaftsraum benötigt für Funktionsfähigkeit und Wachstum zwingend harmonisierte Vorschriften, auch im bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Bereich.

Die inhaltliche Anpassung an die Musterbauordnung ist allerdings eher selektiv ausgefallen. Der überwiegende Teil der inhaltlichen Neuregelungen wird vom BBU begrüßt. Allerdings sind im Gesetzentwurf an unterschiedlichen Stellen auch Regelungen enthalten, denen der BBU kritisch gegenübersteht bzw. die er ablehnt. Hier sind aus unserer Sicht dringend Nachbesserungen erforderlich.

Wir werden im Folgenden zunächst die wesentlichen Anregungen und Bedenken zusammenfassen und anschließend auf die einzelnen Paragraphen eingehen. Wir beschränken uns dabei aus Gründen der Prägnanz und Lesbarkeit auf die Paragraphen, deren Inhalten wir entweder kritisch gegenüberstehen oder zu denen wir Anregungen für Ergänzungen bzw. Modifikationen geben möchten.

Allen nicht explizit aufgeführten Paragraphen stimmt der BBU zu bzw. befürwortet sie ausdrücklich.

Zusammenfassung

Die Novellierung der Bauordnung für Berlin enthält sowohl Änderungen materiell-inhaltlicher Vorschriften (§§ 1 - 56), als auch Änderungen verfahrenstechnischer Vorschriften (§ 57 ff).

An erster Stelle der materiell-inhaltlichen Änderungen der neuen Bauordnung ist das Abstandsflächenrecht mit dem Fokus der Nachverdichtung der Innenstadt sowie den nachträglichen energetischen oder funktionsoptimierenden Maßnahmen am Gebäudebestand zu nennen.

Der BBU stimmt grundsätzlich den geplanten Änderungen zu, da diese geeignet erscheinen, insbesondere das innerstädtischen Bauen und Modernisieren zu erleichtern. Da haushalterische Mittel zur direkten Förderung des Wohnungsneubaus und der energetischen Sanierung nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen, begrüßt der BBU den Abbau von Investitionshemmnissen für städtebaulich vertretbare Quartiersergänzungen sowie energieeffiziente wirtschaftliche Maßnahmen am Gebäudebestand und hält ihn für sinnvoll und folgerichtig.

Erhebliche materiell-inhaltliche Änderungen stellen die erhöhten und nicht praxisgerechten 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 Einführung einer Rauchwarnmelderpflicht sowie die Pflicht zum Einbau von Kaltwasserzählern. Beide Forderungen kann der BBU nicht nachvollziehen und lehnt sie deshalb strikt ab.

Weitere erhebliche materiell-inhaltliche Änderungen stellen die Forderung nach barrierefreier Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abstellräumen sowie die gravierende Erhöhung des Anteils barrierefrei nutzbarer Wohnungen dar.

Die Forderung nach barrierefrei erreichbaren und nutzbaren Abstellräumen für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder in ausreichender Größe wird vom BBU strikt abgelehnt. Auch die vorgesehene gravierende Erhöhung des Anteils barrierefrei nutzbarer Wohnungen lehnt der BBU vor dem Hintergrund der Bezugnahme auf die DIN 18040 in der vorgesehenen Form ab.

Im Bereich der verfahrenstechnischen Vorschriften sind ebenfalls diverse Änderungen geplant. Soweit diese der qualitativen Verbesserung und Beschleunigung der bauordnungsrechtlichen Verfahren oder einer erhöhten Rechtssicherheit dienen, sind sie zu begrüßen. Einzelne der geplanten Änderungen sieht der BBU jedoch durchaus kritisch, da diese den eigentlichen Zweck der Verfahrensvereinfachung bzw. -erleichterung konterkarieren.

Positiv hervorzuheben sind hierbei insbesondere die Regelungen zur formalisierten nachbarrechtlichen Beteiligung. Ein Widerrufsvorbehalt in der Baugenehmigung oder verlängerte interne Fristen zur Behördenbeteiligung sind hingegen wenig sachdienlich. Negativ bewerten wir ebenfalls, dass die noch im Entwurf

der Novelle 2014 enthaltene erhebliche verlängerte Geltungsdauer der Baugenehmigung im aktuellen Gesetzentwurf wieder auf drei Jahre zurückgeführt wurde.

Genauere Erläuterungen zu diesen Themenfeldern wie auch darüber hinausgehende Einzelanregungen zu diversen Neuregelungen führen wir nachfolgend auf. Die Reihenfolge entspricht der Chronologie der einzelnen Paragraphen.

Materiell-inhaltliche Vorschriften:

Zu § 2 „Begriffe“

§ 2 Absatz 4 Nr.1

Der BBU regt an, die Mindesthöhe von Hochhäusern – derzeit mehr als 22 m – zu erhöhen.

Die Ansprüche an das Wohnen und insbesondere die erwartete lichte Raumhöhe sind sowohl bei Eigentümern, als auch bei Mietern erheblich gestiegen. Legt man die heute üblichen größeren Geschosshöhen zugrunde, wären mindestens 23,20 m sinnvoll.

§ 2 Absatz 4 Nr.9

Der BBU begrüßt die über die Musterbauordnung hinausgehenden Regelungen zum Personengrenzwert für Sonderbauten in Gebäuden mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen.

Sinnvoll wären jedoch auch Übergangsregelungen für bereits genehmigte und im Betrieb befindliche Einrichtungen, um mögliche Rechtsunsicherheiten bei Betriebsaufnahme oder Weiterbetrieb zu vermeiden.

Zu § 4 „Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden“

Der BBU begrüßt die Ausnahmeregelung zugunsten von nach EnEV notwendigen nachträglichen Außenwand- und Dachdämmungen an Bestandsgebäuden.

Zu § 6 „Abstandsflächenrecht“

Der BBU stimmt grundsätzlich der Angleichung an die brandenburgische Bauordnung sowie an die Musterbauordnung zu.

Die Einführung eines einheitlichen Abstandsflächenrechts in der Hauptstadtregion wird ausdrücklich begrüßt. Der Versuch, das Abstandsflächenrecht insgesamt „innenstadtfreundlicher“ zu gestalten und damit flexiblere Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen, ist generell positiv zu werten. Wie vom BBU seit langem gefordert, werden nunmehr Ergänzungsbebauungen innerhalb von bestehenden Siedlungen leichter möglich. Damit wird der dringend erforderlichen Schaffung von neuem Wohnraum in Berlin entsprochen.

Der BBU ist sich bewusst, dass diese „Privilegierung“ von mehr Wohnungsbau und energetischem Umbau im Bestand durchaus kontrovers diskutiert wird, hält jedoch angesichts der ehrgeizigen Neubau- und Umweltziele des Landes Berlin die erfolgte zielgerichtete Abwägung für gerechtfertigt.

§ 6 Abs. 1

Der BBU kann nachvollziehen, dass die auch von uns im Entwurf 2014 als kritisch angesehene Formulierung zum vollständigen Entfall der Abstandsflächen in § 34 Gebieten wieder gestrichen wurde. Die diesbezügliche Abweichung von der Musterbauordnung ist in Berlin praxisgerecht und vertretbar.

Der BBU schlägt jedoch, der Intention der MBO in §6, Absatz 1, Nr.2. folgend, vor, den neuen Absatz 11 in § 6 alternativ wie folgt zu fassen:

„(11) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet werden, wenn besondere städtebauliche Gründe, vor allem ein erhöhter Bedarf an Wohnraum, dies erfordern.“

Begründung: Um den Mangel an Mietwohnungen in der wachsenden Stadt zu begegnen, sind bessere Voraussetzungen für eine Ergänzungsbebauung im städtischen Raum erforderlich. So besteht auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) das Bedürfnis, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der Vorgaben des Abstandsflächenrechts können Grundstücksressourcen aber nicht immer optimal genutzt werden. Die vorgegebenen Mindestabstände von in der Regel 0,4 H, mindestens 3 m müssen stets eingehalten werden. Lediglich unter den engen tatbestandlichen Voraussetzungen des § 68 BauGB und mit der entsprechenden Gebührenfolge kann von diesen Vorgaben eine Abweichung erteilt werden. Um grundsätzlich nicht von Abweichungen Gebrauch machen zu müssen, muss durch die empfohlene Neuregelung eine flexiblere Handlungsmöglichkeit für die Baugenehmigungsbehörden eröffnet werden.

Die ebenfalls im Unterschied zum Entwurf von 2014 wieder herausgenommene Privilegierung für Erhöhungen bei Grenzbebauungen bedauern wir außerordentlich, weil damit eine Vielzahl an Konflikten vermieden werden könnten. Diese werden oft geführt, weil minimal überschreitende Gebäudehöhen Abstandsflächen zur Folge haben, ohne dass eine wirkliche nachbarrechtliche Relevanz bzw. Beeinträchtigung vorliegt.

§ 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1

Der BBU schlägt vor, dass das Maß einer abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung und von Solaranlagen an bestehenden Gebäuden von 0,25 m auf 0,30 m erhöht wird.

Angesichts der periodisch erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnung wird die wärmetechnische Ertüchtigung vorhandener Außenwände durch entsprechende Vorsatzschalen zunehmend erforderlich. Mit den vorgesehenen 0,25 m orientiert sich der Entwurf an der MBO. Hier würde jedoch eine Zugrundelegung von 0,30 m Gesamtdicke für Wärmedämmung, ggf. Hinterlüftung und Bekleidung eine höhere Flexibilität ermöglichen, ohne dass erkennbar nachbarliche Schutzgüter beeinträchtigt wären.

§ 6 Abs. 9, 10

Der BBU begrüßt ausdrücklich die Zulässigkeit geringerer Tiefen von Abstandsflächen bei vor die Außenwand vortretenden Aufzügen, Treppen und Treppenträumen (Abs. 9) sowie die Unbeachtlichkeitsregelung für näherespezifizierte Gebäude- und Nutzungsänderungen (Abs. 10), die den Bestandsschutz stärkt.

Zu § 7 „Teilung von Grundstücken“

Die geplante Einführung einer präventiven Prüfung unrechtmäßiger Verhältnisse bei der Teilung von Grundstücken wird vom BBU abgelehnt.

Aufgrund des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau sind die früher nach dem BauGB wie nach der BauO Berlin erforderlichen Teilungsgenehmigungen abgeschafft worden. Die mit der vorliegend geplanten Regelung beabsichtigte Anpassung an die Brandenburgische Bauordnung führt eine präventive Kontrolle (wieder) ein, die nicht gewünscht ist. Mit der nach wie vor möglichen nachträglichen Einordnung ist es weiter möglich, geordnete baurechtmäßige Zustände herbeizuführen. Im Übrigen lässt sich hierzu auch keine Vorgabe in der MBO finden.

Zu § 8 „Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze“

Der BBU nimmt positiv zur Kenntnis, dass die Regelung zum Wohnungsschwellenwert für die zwingende Errichtung eines Kinderspielplatzes, entgegen der Regelungen des Entwurfes von 2014, wieder auf die bisherige Rechtslage zurückgeführt wurde.

Zu § 43 „Sanitäre Anlagen, Wasserzähler“

Die vorgesehene Pflicht zur Installation je eines Kaltwasserzählers in jede Wohnung wird vom BBU strikt abgelehnt!

Eine derartige Regelung obliegt nicht dem Bauordnungsrecht, das der Gefahrenabwehr dient.

Ein Nutzen für die Allgemeinheit und die Umwelt ist darüber hinaus nicht erkennbar. Bereits heute ist der Wasserverbrauch in den Berliner Wohnungen sehr gering und liegt weiter unter den in den technischen Regeln zugrunde gelegten Normenverbräuchen. Entsprechend werden schon heute die vorhandenen Leitungsnetze nur ungenügend gespült, was wiederum zu erheblichen Mehraufwendungen in der Instandhaltung bzw. Instandsetzung führt. Darüber hinaus ist der stark zurückgehende Wasserverbrauch im privaten Bereich auch eine der Ursachen für den erheblichen Anstieg des Grundwasserpegels in weiten Teilen Berlins.

Positiv wertet der BBU allerdings, dass die noch im Entwurf von 2014 enthaltene Nachrüstpflicht von Kaltwasserzählern im Bestand ersatzlos gestrichen wurde.

Zu § 45 „Aufbewahrung fester Abfallstoffe, Abfallschächte“

Den geplanten Änderungen wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Regelungen über die Außerbetriebnahme bestehender Abfallschächte sowie die Verschließung der zur Befüllung vorgesehenen Öffnungen in Sätzen 2 und 3 (alt) sind – folgerichtig – gestrichen worden, weil der Stichtag 31. Dezember 2013 abgelaufen ist.

Der BBU bedankt sich für die in unserer Stellungnahme zum Entwurf von 2014 gewünschte Klarstellung, dass ein Weiterbetrieb bestehender Abfallschächte möglich ist, wenn die Einhaltung der abfallrechtlichen Trennpflichten und die brandschutzrechtlichen Belange gewährleistet sind.

Zu § 47 „Aufenthaltsräume“

Der BBU bedauert, dass im Entwurf von 2014 enthaltene „Lockerung“ wonach die Mindestraumhöhe von 2,50 m nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für Aufenthaltsräume im Dachraum gelten sollten, im aktuellen Entwurf wieder entfallen ist.

Zu § 48 „Wohnungen“

§ 48, Abs. 2

Die Forderung nach barrierefrei erreichbaren und nutzbaren Abstellräumen für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder in ausreichender Größe wird vom BBU strikt abgelehnt.

Sie ist gänzlich neu und war im Entwurf von 2014 noch nicht enthalten. Diese erheblich erhöhte Anforderung wird in der Regel dazu führen, dass in Gebäuden ohne Aufzug wertvolle Wohnflächen im Erdgeschoss verloren gehen, da eine barrierefreie Erschließung nur hier gegeben ist. Der BBU weist ausdrücklich darauf hin, dass diese völlig unverhältnismäßige Forderung im eklatanten Widerspruch zum politischen Anspruch der massiven Schaffung neuen Wohnraums und zur Aktivierung aller Wohnraumreserven steht.

§ 48, Abs. 4

Der BBU lehnt die Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern in jeder Wohnung in der derzeit vorgesehenen Form ab.

Der BBU unterstützt bekanntlich seit langem das Ziel des Senates, die Zahl der Brandtoten in Berlin weiter zu reduzieren. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Installation von Rauchwarnmeldern ist nach Auffassung des BBU jedoch ungeeignet, um dieses Ziel zu erreichen. Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen hat zusammen mit den Mitgliedsunternehmen auf freiwilliger Basis in den vergangenen acht Jahren sehr intensiv und erfolgreich den vorbeugenden Brandschutz gefördert und sich mit der Forderung der Rauchwarnmelderindustrie nach einem flächendeckenden gesetzlich vorgeschriebenen Einsatzes auseinandergesetzt. Bereits im Jahr 2007 wurde die Aktion „10.000 Rauchwarnmelder für Wohnungen“ und eine Aktion zur Verbesserung des Brandschutzes in Wohngebäuden auch im Land Berlin durchgeführt.

Eine Ausstattungspflicht mit Rauchmeldern findet in der Musterbauordnung kein Vorbild. Eine Installationspflicht für Rauchwarnmelder steht auch im Widerspruch zu wichtigen allgemeinspolitischen Zielen wie dem des Bürokratieabbaus. Anstatt eine weitere Pflicht für Eigentümer/Vermieter einzuführen, die einen erheblichen Verwaltungsaufwand sowie kaum abschätzbare Haftungsrisiken nach sich zieht, sollte der Gesetzgeber stärker auf die Eigenverantwortung und Eigeninitiative der Mieterinnen und Mieter setzen. Wir verweisen an dieser Stelle auf die bekannte Einschätzung des Verfassungsgerichtshofes Rheinland-Pfalz vom 5. Juni 2005 zur Schutzpflicht des Staates einerseits und Freiheit und Selbstverantwortung der Menschen andererseits.

Die vorgesehene Nachrüstpflicht für bestehende Wohnungen mit Fristsetzung bis zum 31. Dezember 2020 wird zu erheblichen finanziellen Mehraufwendungen bei den Eigentümern/Vermietern führen und letztendlich auch die Mieterinnen und Mieter zusätzlich belasten.

Insbesondere die Frage der Zuständigkeiten für den Einbau, wie auch der Unterhaltungs- und Kontrollpflichten sind bauordnungs- und mietrechtlich von größter Bedeutung. Diese sind jedoch nicht geklärt. In einer derartigen rechtlichen Unsicherheit sind weitere Streitfälle bis hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen zu erwarten.

Die Formulierung im Gesetzentwurf ist diesbezüglich wesentlich restriktiver, als die Einbau- und Wartungspflichten in anderen Bundesländern, da dort gemäß der neueren Regelungen in den Bauordnungen die Verantwortung für den Betrieb den Nutzern, also den Mietern obliegt.

Wenn der Gesetzgeber, was der BBU ablehnt, eine Einbaupflicht zu Lasten der Eigentümer begründen will, bedarf es einer eindeutigen Regelung der Zuständigkeiten. Im Sinne einer Sicherung des Rechtsfriedens zwischen Mietern und Vermietern zur Stärkung der Eigenverantwortung sollte zudem die Pflicht zur Wartung der Geräte beim Wohnungsbesitzer(Mieter) liegen.

In Anlehnung an die Niedersächsische Bauordnung schlagen wir dazu folgende Regelung vor:

§ 48 Abs. 4:

„In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. In bestehenden Wohnungen hat der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 oder 2 auszustatten. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder in den in Satz 1 genannten Räumen und Fluren sind die Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten verantwortlich, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.“

Eine solche Regelung entspräche in ihrem Regelungsinhalt den Bauordnungen der Länder Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein, Bremen, Hessen, Bayern und Nordrhein-Westfalen.

Zu § 49 „Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder“

Der BBU begrüßt die Umsetzung der in der Stellungnahme zum Entwurf von 2014 geforderten Klarstellung, dass sich die Forderung nach bedarfsentsprechenden zusätzlichen Stellplätzen nur auf Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzer(innen) bezieht.

Zu § 50 „Barrierefreies Bauen“

Der BBU lehnt die vorgesehene gravierende Erhöhung des Anteils barrierefrei nutzbarer Wohnungen in der vorgesehenen Form ab.

Grundsätzlich ist die Anpassung der Wohnungsbestände angesichts der demografischen Entwicklung nicht nur in Berlin, sondern dem gesamten Bundesgebiet sinnvoll und wünschenswert. Auch der BBU sieht den Bedarf an deutlich mehr barrierefreien oder zumindest weitgehend barrierefreien Wohnungen.

Die im aktuellen Entwurf des Gesetzes vorgeschlagene Pflicht zur Schaffung von einem Drittel barrierefrei nutzbarer Wohnungen an nach § 39 notwendigen Aufzügen (ab 2020 sogar die Hälfte) hält der BBU jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der Bezugnahme auf die DIN 18040-2 weder für bedarfsgerecht noch für praktikabel.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU bewirtschaften in Berlin mit ca. 700.000 Wohnungen ca. 40 % des Berliner Mietwohnungsbestandes. Der Umgang mit Mietern und deren Anforderungen an ein selbstbestimmtes und adäquates, aber gleichzeitig auch bezahlbares Wohnen bestimmt sowohl das operative Tagesgeschäft als auch die langfristigen strategischen Überlegungen.

Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung sind den Mitgliedsunternehmen des BBU deshalb mehr als präsent. Sie reagieren darauf im Bewusstsein ihrer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung mit hohem Engagement und aus ihrem eigenen Selbstverständnis heraus. Das Ziel ist zum einen der möglichst lange Verbleib älter werdender oder behinderter Mieter in ihrer Wohnung, in ihrer Hausgemeinschaft und in ihrem Kiez. Zum anderen ist es natürlich erklärtes Ziel, auch Menschen mit den genannten Einschränkungen als Neumieter zu gewinnen und ihnen adäquate Wohnungen zur Verfügung zu stellen. In beiden Fällen werden naturgemäß stabile und langfristige Mietverhältnisse angestrebt.

Barrierefreies Neu-Bauen, wie auch die Anpassung der Bestandsgebäude an den demografischen Wandel, bedeutet für unsere Mitgliedsunternehmen allerdings nicht, ein Maximalprogramm von Barrierefreiheit in jedem Fall umzusetzen, sondern möglichst die wesentlichsten Gesichtspunkte barrierefreien Wohnens bei gleichzeitiger Bezahlbarkeit zu gewährleisten. Diese ausgewogenen und verhältnismäßigen Lösungen basieren auf den langjährigen Erfahrungen der Unternehmen und gewährleisten darüber hinaus nicht nur Wohnwertverbesserungen für alte und behinderte Menschen, sondern auch Komforteigenschaften für Mieter ohne Beeinträchtigungen.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU engagieren sich also bereits jetzt sehr stark im Sinne ihrer Mieterinnen und Mieter für alters- und behindertengerechte Strukturen in ihren Beständen, insbesondere jedoch auch in den Neubauprojekten. Dabei gehen die umgesetzten Maßnahmen schon heute weit über die aktuellen Mindestanforderungen der Bauordnung hinaus, bleiben jedoch gleichzeitig sozialverträglich. Die BBU-Mitgliedsunternehmen tragen damit sowohl ihren Unternehmenszielen einer nachhaltigen und langfristigen Vermietung, als auch ihrer sozialen Verantwortung Rechnung.

So kann auf Basis der aktuellen BBU-Neubaudokumentation innerhalb des Verbandes konstatiert werden, dass ca. die Hälfte der neu gebauten Wohnungen der Berliner Mitgliedsunternehmen vollständig bzw. weitgehend barrierefrei oder rollstuhlgerecht errichtet werden. Es entstehen also bereits jetzt und ohne eine entsprechende Verschärfung der Bauordnung weit mehr Angebote für alte oder behinderte Menschen, als von der aktuellen BauO gefordert.

Enorm wichtig ist dabei jedoch die Betonung der flexiblen Gestaltbarkeit der jeweils im konkreten Projekt, am konkreten Standort und angesichts der konkreten Zielgruppe für zweckmäßig, umsetzbar und wirtschaftlich tragfähig erachteten baulichen Konzeption.

Die strikte Forderung nach barrierefreien neuen Gebäuden und Wohnungen unter Berücksichtigung der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 führt in der Praxis zu größeren Wohnungen, höheren Baukosten und damit auch zu höheren Mieten. So beläuft sich allein der erhöhte Platzbedarf nach DIN gerade in kleinen Wohnungen auf bis zu 10 % der Wohnfläche, ganz abgesehen von anderen technischen Anforderungen. Dies verursacht erhebliche zusätzliche Kosten, sowohl für den Eigentümer und Vermieter, als auch für den Mieter. Das gesellschaftspolitische Ziel, einkommensschwache und ältere Mieterinnen und Mieter und Behinderte mit Wohnraum zu versorgen, wird mit solch einer Forderung gerade nicht erreicht.

Gerade die Zielgruppe der Behinderten oder Alten ist häufig nicht in der Lage, den wirtschaftlich erforderlichen Mietzins zu zahlen. Umgekehrt haben Nichtbetroffene in der Regel kein Interesse an erkennbar behindertengerecht gestalteten Wohnungen.

Der BBU rät deshalb dringend davon ab, über das bereits eingeführte Geschoss hinaus als Bezugsgröße die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 vollumfänglich heranzuziehen. Diese ist, wie selbst die Forschungsinitiative Zukunft Bau des BMUB, BBSR und des BBR in ihrem „Ready“-Konzept feststellt, mit ihrem exklusiven, anspruchsvollen und hoch differenziertem Konzept „...ungeeignet für die Herausforderung des demografischen Wandels. Die DIN ist keine Lösung, auch nicht die DIN 18040-2.“ (vgl. Ready-Konzept, Hrsg. BBSR, Seite 8).

Vielmehr sollte in Anlehnung an die erfolgreichen Praxiserfahrungen einer Vielzahl von BBU-Mitgliedsunternehmen ein umsetzungsfähiger und einfach zu handhabender Mittelweg hinsichtlich der baulichen Anforderungen als neue Definition von Barrierefreiheit gewählt werden. Die zu erfüllenden Kriterien sollten die Hauptprobleme bei barrierefreier Zugänglichkeit und Nutzung beseitigen und gleichzeitig möglichst vielen Nutzern (auch den Nichteingeschränkten) zu Gute kommen. Damit könnte aus Sicht des BBU dann auch ein höherer Anteil von in diesem Sinne barrierefreien Wohnungen verbunden werden.

Der BBU begrüßt, dass die im Entwurf von 2014 nicht enthaltenen Ausnahmeregelungen analog der Musterbauordnung wieder in den aktuellen Entwurf übernommen wurden.

Zu § 51 „Sonderbauten“

Die Anforderungen und Erleichterungen für Sonderbauten werden in Satz 3 Nr. 19 neben Bauvorlagen auch auf „weitere Unterlagen“ erstreckt. Diese Formulierung lehnt der BBU ab.

Die notwendige Bestimmtheit dieser beabsichtigten gesetzlichen Regelung ist nicht gegeben. So könnten, wenn hinsichtlich der übrigen Kriterien keine Bedenken mehr bestehen, durch diese Art „Öffnungsklausel“ Hemmnisse für die Zulassung bzw. Genehmigung konstruiert werden.

Verfahrenstechnische Vorschriften:

Zu § 57 „Auf- oder Bauaufsichtsbehörden“

Wenngleich sich Fragen hinsichtlich der Durchsetzbarkeit der Vorschrift stellen, erkennt der BBU an, dass mit der Regelung über den Aufbau der Bauaufsichtsbehörden in Anlehnung an die MBO Kriterien für die personelle Ausstattung der zuständigen Fachbereiche formuliert werden.

Das eigentliche Manko besteht jedoch in der fehlenden Einheitlichkeit der baubehördlichen Verwaltungspraxis. Seit der Reform der Berliner Verwaltung in den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts unterstützt der BBU Überlegungen, in das Verhältnis zwischen der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung (SenStadtUm) und den Bezirken aufsichtliche Elemente einzubauen.

Der BBU nimmt die anstehende Novellierung der Bauordnung zum Anlass, eine Fachaufsicht der Senatsverwaltung über die Bezirksverwaltung zu fordern.

Lediglich hilfsweise, wenn der o.g. Forderung nicht entsprochen werden kann, sollte zumindest die Widerspruchszuständigkeit von SenStadtUm nach § 88 erweitert werden (die im Übrigen gegenüber § 86 Abs. 1 Nr. 3 (alt) noch um Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB beschnitten wurde). Die für eine solche Revision notwendigen grundsätzlichen und – je nach Ausgestaltung – landesverfassungsrechtlichen Überlegungen sind in den vorliegenden Entwurf nicht eingeflossen. Von daher bietet sich für diese Novellierung wenigstens eine allgemeine Formulierung an, die als § 57 Abs. 2 so lauten könnte:

„Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung stellt durch geeignete Maßnahmen eine einheitliche Verwaltungspraxis der Bauaufsichtsbehörden sicher.“

Zu § 58 „Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden“

Die Aufnahme der Bauberatung in den Aufgabenkatalog der Bauaufsichtsbehörden beurteilt der BBU positiv. Bedenken bestehen allerdings gegen die neu enthaltene allgemeine Gebührenpflicht.

Hier ist aus Sicht des BBU zu differenzieren: Findet die Bauberatung im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben statt, für das in der Folge ein Antrag auf Vorbescheid oder eine Bauantrag gestellt wird, soll die Beratungsgebühr entfallen oder in der Gebühr für die spätere behördliche Entscheidung aufgehen. Nur in Fällen, in denen eine Bauberatung ohne einen solchen konkreten Anlass erfolgt, rechtfertigt sich eine gesonderte Verwaltungsgebühr.

Zu § 69 „Behandlung des Bauantrages“

Die Ergänzungen zu den Fristenregelungen im Rahmen der Behandlung des Bauantrags sind für den BBU nicht akzeptabel.

So wäre es sinnvoll gewesen, im Hinblick auf die Fiktionswirkung einer ausbleibenden Stellungnahme innerhalb der vorgeschriebenen Monatsfrist diejenigen Behörden oder Stellen, ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann, insbesondere der Fachbereich Stadtplanung, denjenigen, deren Beteiligung oder Anhörung rechtsförmlich vorgeschrieben ist, gleichzustellen.

Stattdessen sieht der Entwurf in Satz 4 vor, dass der Bauaufsichtsbehörde lediglich ein Ermessen zusteht, davon auszugehen, dass die von diesen Behörden oder Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauantrag nicht berührt werden. Damit läuft jeder Beschleunigungszweck, insbesondere was die wichtige Beteiligung der Stadtplanung angeht, leer.

Auch die auf drei Monate hinauslaufende Stellungnahmefrist für die Untere Denkmalschutzbehörde in Satz 3 ist insoweit kontraproduktiv. Hier ist nämlich eine Verlängerungsfrist der Monatsfrist um einen Monat vorgesehen, wenn das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen ist, und um einen weiteren Monat, wenn die Oberste Denkmalschutzbehörde zu involvieren ist. Hier diktieren der spezifische Berliner Behördenaufbau und die Personalausstattung Zeitabläufe – dies kann nicht Sinn einer Beschleunigungsvorschrift sein.

Zu § 70 „Beteiligung der Nachbarn“

Der BBU begrüßt aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. Rechtsklarheit die erstmals beabsichtigte Beteiligung von Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren. Ebenfalls positiv hervorzuheben ist die Legaldefinition des bauordnungsrechtlichen Nachbarbegriffs in § 70 Abs. 1 Satz 1, wonach sich dieser ausdrücklich nur auf Eigentümer und nicht auf obligatorisch Berechtigte bezieht.

In diesem Zusammenhang wäre allerdings auch eine Klarstellung dahingehend sinnvoll, ob es sich bei dem Begriff „Nachbar“ nur um Nachbarn im engeren Sinne, also grundstücksangrenzend, oder aber im weiteren Sinne, also im Umfeld Betroffene, handelt.

Der erste „Beteiligungskomplex“, nämlich vor Erteilung von Abweichungen und Befreiungen (Absätze 1 bis 3), lässt offen, ob Eigentümer, die sich nicht innerhalb der zweiwöchigen Frist nach Abs. 1 Satz 2 äußern, mit späteren Einwendungen präkludiert sind. Abs. 3 Satz 1 enthält insoweit lediglich die Formulierung, dass Nachbarn, die dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben, die Baugenehmigung zuzustellen ist. Hier wäre eine eindeutige Klarstellung in dem Sinne, dass bei Nichtäußerung die Präklusionswirkung eintritt, sinnvoll und notwendig.

Abs. 4 stellt die Nachbarbeteiligung bei baulichen Anlagen, die geeignet sind, die Allgemeinheit oder Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, auf Antrag des Bauherrn ins Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Hier ist zu überlegen, ob statt des Ermessens nicht der Regelfall der Beteiligung durch amtliche Veröffentlichung sinnvoller wäre. Auch bei der Beteiligung nach Abs. 1 bis 3 könnte anstelle der „Soll-Vorschrift“ entsprechend verfahren werden. Als Vorbild bietet sich beispielsweise die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) an, die die Beteiligung von Eigentümern angrenzender Grundstücke (Angrenzer) zwingend vorschreibt, es sei denn, eine schriftliche Zustimmungserklärung liegt vor oder der Angrenzer ist durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt (§ 55 Abs. 1 LBO BW), und bei sonstigen Eigentümern benachbarter Grundstücke (sonstige Nachbarn) ins Ermessen stellt (§ 55 Abs. 1 Satz 2 LBO BW). Die LBO BW kennt im Übrigen auch die oben angeregte materielle Präklusionsregelung (§ 55 Abs. 2 Satz 1 LBO BW).

Zu § 71 „Baugenehmigung“,

Den Widerrufsvorbehalt in Abs.1, Satz 3 lehnt der BBU ab.

Der Zusatz eröffnet – über die bisherige Formulierung und die MBO hinaus – der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, den Bauantrag abzulehnen, wenn ein Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt. Ist die Baugenehmigung – nach Satz 1 – zu erteilen, wenn im Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, besteht keine Veranlassung und darüber hinaus auch kein rechtlicher Spielraum, eine mögliche Ablehnung auf sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften zu stützen.

Es war schon bisher so, dass die Baugenehmigung unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden konnte. Nunmehr nimmt § 71 Abs. 3 zusätzlich den Vorbehalt des Widerrufs auf. Beim Widerruf handelt es sich nach § 59 VwVfG um die Aufhebung rechtmäßiger Verwaltungsakte. Das bedeutet, dass die Verwaltung freie Hand hätte, auch rechtmäßig erteilte Baugenehmigungen im Nachhinein zu beseitigen. Dies führt aus Sicht des BBU zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit und damit zu Investitionshemmnissen.

Zu § 73 „Geltungsdauer der Baugenehmigung“

Der BBU bedauert ausdrücklich, dass die noch im Entwurf der Novelle 2014 enthaltene erhebliche verlängerte Geltungsdauer der Baugenehmigung auf sechs Jahre im aktuellen Gesetzentwurf wieder auf drei Jahre zurückgeführt wurde.

Zu § 75 „Vorbescheid“

Die Abschaffung des planungsrechtlichen Bescheids nach § 74 Abs. 2 (alt) - eine Möglichkeit, von der kaum Gebrauch gemacht wurde - dient der Verwaltungsvereinfachung und wird deshalb vom BBU begrüßt.

Nach dem Grundsatz „wo kein Hauptbescheid, da kein Vorbescheid“ schafft der Entwurf darüber hinaus den Vorbescheid in den Fällen ab, in denen die Erteilung einer Baugenehmigung nicht vorgeschrieben ist (Satz 1); die Möglichkeit der Verlängerung soll nicht mehr bestehen. Diese Änderung wird von Seiten des BBU abgelehnt.

Der Vorbescheid schafft bislang auch in solchen Situation Sicherheit, in denen kein Bauantrag zu stellen ist, etwa in beplanten Gebieten, wenn es sich nicht um einen Sonderbau handelt. Der Vorbescheid ist auch in solchen Situationen ein adäquates Mittel der Baurechtssicherung.

Zu § 81 „Bestehende bauliche Anlagen“

Der BBU lehnt die Ergänzung ab, wonach die Vorschriften der BauO Bln oder die aufgrund ihrer erlassenen Vorschriften auch auf begonnene und bestehende bauliche Anlagen etc. anzuwenden sein können, wenn es zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben oder Gesundheit erforderlich ist.

Die Regelung ist in der MBO bewusst nicht enthalten, denn in diesem Fall kann jederzeit auf die als Auf-
fangtatbestand immer einschlägige polizeiliche Generalklausel des Allgemeinen Sicherheits- und Ord-
nungsgesetzes (ASOG Bln) zurückgegriffen werden.

Berlin, 11. April 2016
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.