

Neue Bauordnung für Berlin von Bernd Schimmler, MdA

Die neue Bauordnung für Berlin soll sich anders als die Brandenburgische Bauordnung ziemlich eng an die Musterbauordnung anlehnen. Dies wurde schon im ersten Entwurf deutlich, der im Jahre 2003 in intensiven Vorgesprächen mit Vertretern der Architektenschaft, Statikern und Prüffingenieuren usw. diskutiert wurde.

Zuletzt wurde der Entwurf dann mit den Koalitionsvertretern besprochen und bekam nach einigen Änderungen, z.B. im Zuständigkeitsbereich, quasi den politischen Segen.

Zur Zeit finden die offiziellen Anhörungen der Verbände und Kammern statt. Anfang 2005 wird dann das Abgeordnetenhaus voraussichtlich über diese neue Berliner Bauordnung entscheiden können.

Was ist neu ?

Zum einen soll mit der neuen Bauordnung eine Deregulierung erreicht werden. Der Staat zieht sich auf wesentliche bauordnungsrechtliche Kernaufgaben zurück.

Im Gegensatz zur Brandenburger Bauordnung, die der Vizepräsident des Verwaltungsgerichtes Frankfurt/Oder Andreas Knuth, als „Kontrastprogramm“ zur Musterbauordnung bezeichnete, soll sich die Berliner BauO eng an diese Vorgaben halten, damit auswärtige Architekten nicht in jedem Bundesland wieder neue Regeln lernen müssen.

Durch den Wegfall von Kann- und Sollbestimmungen und die Abschaffung von Ermessensentscheidungen soll es dem Bauherrn und insbesondere seinem Architekten ermöglicht werden, die Anforderungen dem Gesetz selbst zu entnehmen.

Durch das Ersetzen der bisherigen Befreiung durch den Begriff der Abweichung wird weiterhin erreicht, dass das Schutzziel einer Vorschrift im Mittelpunkt steht. Es kann dann von einer Regelung abgewichen werden, wenn das Schutzziel auch auf andere Weise gleich oder ähnlich erreicht werden kann. Dies erleichtert im Genehmigungsverfahren einiges.

Verfahrensänderungen:

Mit der neuen BauO ändern sich auch

die Verfahrensarten.

Es gibt zukünftig

- verfahrensfreie Vorhaben,
- Verfahren mit Genehmigungsfreistellung
- ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren und
- das herkömmliche Baugenehmigungsverfahren.

Neu ist auch, dass die bisherige Konzentrationswirkung „der Baugenehmigung entfällt. Bauherr und sein Architekt müssen sich die Genehmigungen im Nebenrecht selbst einholen.

Dies wird teilweise kritisiert. Diese Regelung hat aber die Folge, dass nunmehr sehr deutlich werden wird, wo die Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren liegen und es wird für einige Behörden und Ämter, die bisher in ihrem Baunebenrecht schwelgten, einen deutlich höheren Druck bedeuten. Dieser Druck trifft dann aber auch das Parlament, endlich die Fülle des Baunebenrechts zu reduzieren. Zukünftig wird man leichter erkennen können, wo es im Verfahren klemmt.

Bei den verfahrensfreien Vorhaben findet das Bauen ohne bauaufsichtliche Genehmigung statt. Der Bauende muss auch nicht bauvorlageberechtigt sein. Beispiele sind z.B. Garagen bis 30 m² Bruttogrundfläche, alle Werbeanlagen, eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von 10 m², Kioske, Verkaufswagen oder Toiletten auf öffentlichen Verkehrsflächen oder auch Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m. Auch für diese Bauvorhaben gilt, aber dass auch sie sonstigen öffentlichrechtlichen Vorschriften entsprechend müssen, bzw. auch das Nachbarrecht einhalten müssen. Hierum muss sich der Bauherr selbst kümmern.

Die Genehmigungsfreistellung setzt die Einreichung der Bauunterlagen bei der Bauaufsicht voraus. Voraussetzung ist weiterhin, dass das zu bauende Objekt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, das Bauvorhaben den Festsetzungen des B-Planes nicht widerspricht und die Erschließung des Grundstücks gesichert ist. Die Prüfingenieure für die Standsicherheit und die Brandsicherheit werden vom Bauherrn selbst beauftragt.

Die Bauaufsicht prüft kein eigenes Programm. Nur die Stadtplanung prüft, das Bauvorhaben nicht gegen die Festsetzung des vorhandenen B-Planes verstößt oder ein neuer in Aufstellung befindlicher B-Plan eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB notwendig macht.

Auch bisher gab es schon die Genehmigungsfreistellung u.a. für Wohnhäuser mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß. Nach der Neuregelung können Wohn- und Geschäftshäuser (Mischnutzung) bis zu 8 Geschossen, der Genehmigungsfreistellung unterfallen. Dies gilt natürlich nicht für Sonderbauten, für immer das herkömmliche Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Schließlich wird das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Hier prüft die Bauaufsicht z.B. in Gebieten ohne qualifizierten Bebauungsplan die Vereinbarkeit mit dem Planungsrecht, beabsichtigte Abweichungen und das so genannte aufgedrängte Recht, z.B. dem Denkmalschutz.

Hier, wie bei der herkömmlichen Baugenehmigung werden nur wenige öffentlich-rechtliche Vorschriften geprüft, nicht alle, so dass die Baugenehmigung nicht mehr die abschließende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ist. Das Nebenrecht muss der Bauherr selbst einholen.

Das Vier-Augen-Prinzip bei Brand- und Standsicherheit durch Beteiligung eines Prüfingenieurs findet außer bei Sonderbauten nur bei Bauten der Gebäudeklassen 4 und 5 Anwendung.

Einzelbeispiele: Geringe Abstandsflächen und mehr.

Zur Deregulierung im materiellen Baurecht gehört u.a. die Veränderung des Abstandsflächenrechts.

Der Abstand zwischen zwei Gebäuden

wird von 1 H auf 0,4 H verringert. Die Form der Giebelwände geht nicht mit in die Abstandsfläche ein. So kann der Abstand bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen sich auf drei Meter reduzieren.

Dies kann eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen und damit vielleicht auch der Bauwirtschaft auf die Sprünge helfen.

Die Genehmigung von Werbeanlagen z.B. an Baugerüsten können jetzt einfacher genehmigt werden.

Barrierefreies Bauen mindestens eines Geschosses muss jetzt auch in Gebäuden erfolgen - nicht nur Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen. Die Liste der barrierefrei zu erreichenden Nutzungstypen wurde erweitert.

Die Erstellung von Fahrradstellplätzen kann künftig auch abgelöst werden.

Eine in den frühen Entwürfen enthaltene Zuständigkeitsregelung zugunsten des Senats, nach der jedes Hochhaus, jedes größere Restaurant usw. in die Zuständigkeit des Senats hätte fallen können, wurde ebenfalls, wie das ursprünglich in § 59 geregelte Eingriffsrecht bei „dringenden Gesamtinteressen“, in den Koalitionsrunden wegverhandelt. Wie in der Berliner Verfassung geregelt, bleibt es dabei, dass die Bezirke die Hauptzuständigkeit haben.

Sie haben mit der neuen Bauordnung die Chance zu zeigen, wie leistungsfähig die bezirklichen Bauaufsichten sein können.

Trotzdem bleibt noch einiges zu tun, zum Beispiel eine Novellierung des AG-BauGB, die Deregulierung des Baunebenrechts. Nur einiges davon kann in Berlin selbst erledigt werden, auch der Bundestag muss seinen vielen Worten zur Verwaltungsreform auch einmal Taten folgen lassen und im Umweltbereich ist der „Output“ der EU-Kommission auch nicht zu vernachlässigen. Auch hier wäre weniger mehr.