



Stellungnahme der Fachgemeinschaft Bau Zum Entwurf 6. Änderungsgesetz der Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

§ 2 (9): *Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.*

Aus unserer Sicht ist das Kriterium der „Auffindbarkeit“ rechtlich zu unsicher. Die Auffindbarkeit hängt in der Regel von der baulichen Konstruktion oder auch von der umgebenden Infrastruktur ab. Die Aufnahme eines derart schwammigen Kriteriums kann auch zu Rechtsstreiten gegen Bauherrn und Genehmigungsbehörden führen. Aber auch im Vorfeld kann eine solche Formulierung zu Verzögerungen führen, da sich die Definition des Begriffs Auffindbarkeit bei Antragsteller und Verwaltung durchaus unterscheiden kann.

§ 3 *Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, in ihrer Nutzung zu ändern, instand zu halten und zu beseitigen, dass die Belange der Baukultur berücksichtigt werden*

Den Begriff „Baukultur“ als Leitbild in der Landesbauordnung zu verankern, begrüßen wir ausdrücklich. Dass es sich dabei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, birgt ein gewisses Auslegungsrisiko, wie man auch an den Begriffen „gute architektonische Qualität“ und „gute Proportionalität und Materialität“ erkennt. Trotzdem sind die Begriffe geeignet, die dahinterstehende fachliche Zielsetzung von Stadtplanung und Städtebau auch gerichtsfest zu vermitteln.

§ 7 (2) *Entspricht die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt oder genehmigungsfreigestellt ist, nicht den Anforderungen des Satzes 1 oder des § 19 Absatz 2 des Baugesetzbuchs, so darf eine die Teilung vorbereitende Liegenschaftsvermessung nur vorgenommen werden, wenn die erforderliche Abweichung nach § 67 zugelassen oder die erforderliche Befreiung erteilt ist.*

Dies ist aus unserer Sicht eine wichtige Klarstellung, mit der Manipulationen ein Riegel vorgeschoben wird.

§ 8 (1) *Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein Spielplatz für Kinder anzulegen und instand zu halten (notwendiger Kinderspielplatz)*

Vor dem Hintergrund knapper Flächen in der Stadt ist die Absenkung des Schwellenwerts von sechs auf drei Wohnungen für den Wohnungsneubau nicht sinnvoll. Nicht jedes Grundstück ist groß genug für eine entsprechende Umsetzung. Weiter steigende Baukosten im Wohnungsneubau aufgrund des höheren Flächenverbrauchs und im Ergebnis ein geringeres Neubauvolumen wäre die Folge. Eine derartige Regelung widerspricht dem erklärten Ziel der Stadt, verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



§ 8a (1) *Anforderungen aus Biotopflächenfaktor-Landschaftsplänen haben Vorrang*

Hier steht die Einhaltung der Anforderungen aus Biotopflächenfaktor- und Landschaftsplänen den Notwendigkeiten einer innerstädtischen Verdichtung in der Großstadt vor dem Hintergrund knapper Flächen und dringend benötigtem Wohnraum entgegen. Eine derartige rechtliche Verpflichtung hat negative Auswirkungen auf den Gestaltungsspielraum und die Entwurfsflexibilität der Planer. Das wiederum wird eine verringerte Bautätigkeit im Wohnungsneubau bzw. auch im Gewerbebau zur Folge haben. Derartige Anforderungen konterkarieren die Umsetzung der vom Berliner Senat selbst entwickelten Konzepte, wie etwa des im StEP Wohnen festgeschriebenen Bekenntnisses Berlins zur Leipzig Charta und damit zu den Prinzipien der kompakten europäischen Stadt und dem Vorrang der Innenentwicklung. Die Regelung in § 8a (1) steht dem Ziel des Senats entgegen, verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

§ 8a (1) *Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist zu begrünen oder zu bepflanzen (Begrünungsfläche).*

Sicherlich wichtig sind die Schaffung und Erhaltung von Grünflächen mit Blick auf eine lebenswerte Stadt. Hinzu kommt die Bedeutung für die Erreichung der Berliner Klimaschutzziele. Eine pauschale Benennung einer Mindestbegrünungsfläche untergräbt jedoch alle in den bereits angesprochenen Stadtentwicklungskonzepten formulierten Neubauziele der Senatsverwaltung und verschärft zusätzlich die Flächenknappheit. Auch die Baukosten werden damit weiter steigen. Der Gestaltungsspielraum der Architekten und Ingenieure wird weiter eingeschränkt. Damit wird der verstärkte Bau von bezahlbarem Wohnraum konterkariert.

§ 8a (1) *Der nicht auf unbebauten Flächen realisierbare Anteil der Begrünungsfläche nach Satz 3 ist an oder auf den baulichen Anlagen herzustellen.*

Dies bedeutet eine erhebliche Einschränkung der gestalterischen Freiheit und einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf die Baukosten gerade mit Blick auf die Begrünung von Fassaden. Derzeit gibt es keine Systemlösungen für die Fassadenbegrünung. Jede begrünte Fassade wird damit zu einem teuren Prototyp. Auch die Folgekosten eines Bauwerkes werden mit dem zu erwartenden steigenden Aufwand bei Wartung und Pflege der begrünten Fassaden in die Höhe getrieben. Eine derartige Regelung läuft dem erklärten Ziel des Senats zuwider, verstärkt für günstigen Neubauwohnraum in der Stadt sorgen zu wollen.

§ 8a (1) *Bis zu 5 Grad geneigte Dächer müssen eine Intensivbegrünung haben. Steilere Dächer, die bis zu 10 Grad geneigt sind, müssen mindestens eine Extensivbegrünung haben. Die begrünten Dachflächen nach Satz 5 und 6 werden auf die Begrünungsfläche nach Satz 3 angerechnet.*

Diese Regelung wird die Baukosten weiter steigern und damit einen negativen Einfluss auf das Neubauvolumen haben. Gerade die Forderung nach intensiver und extensiver Begrünung hat zum Beispiel erhebliche Auswirkungen auf die statischen Anforderungen an ein Gebäude und damit auf die Kosten. Schon ein extensiv begrüntes Dach kann Mehrkosten von bis zu 20 Prozent im Vergleich zu einem normalen Dachaufbau verursachen. Ein intensiv begrüntes Dach kostet mit seinem höheren Aufbau und der dafür notwendigen noch höheren Tragfähigkeit der Dachkonstruktion entsprechend mehr.



Auch der Gestaltungsspielraum der Planer wird mit der Forderung, die sich aus § 8a (1) ergibt, eingeschränkt. Damit widerspricht diese Regelung auch der in § 3 formulierten Berücksichtigung der Belange der Baukultur. Weiterhin ergeben sich erhebliche Reibungspunkte mit der gewollten Förderung von Solar- und PV-Anlagen auf Dächern. Hier stehen zwei Maßnahmen zu Energiewende und zum Klimaschutz im Widerstreit.

Da diese Regelung auch für Bestandsdächer gelten soll, bedeutet es für die Hauseigentümer erhebliche Investitionen, die nicht refinanziert werden können.

§8a (2) *Bei der Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 ist eine Nistmöglichkeit für Gebäudebrüter und ein Quartier für Fledermäuse, bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 sind jeweils drei Nistmöglichkeiten und Quartiere herzustellen.*

Damit einher geht eine Einschränkung der Gestaltungsspielräume und Entwurfsflexibilität mit Blick auf Fassaden- und Dachgestaltung sowie Wahl der Materialien. Das zieht wiederum höhere Baukosten nach sich. Auch stellt sich uns die Frage, welche der Berliner Verwaltungen mit ihren ausgehöhlten Personalstrukturen die Umsetzung der Regelung überwachen soll.

§8a (3) *Gebäuden müssen so errichtet werden, dass die Wahrscheinlichkeit von Tierkollisionen mit der baulichen Anlage (Vogelschlag) nicht deutlich erhöht wird. Bei der Außenbeleuchtung ist die Auswirkung auf lichtempfindliche Tiere zu berücksichtigen.*

Auch dies wirkt sich negativ auf die Gestaltungsspielräume bei der Gebäudeplanung zum Beispiel in Bezug auf die Fassadengestaltung oder die Wahl der Materialien aus. Auch besteht hierbei ein Widerspruch zu Bedürfnis nach ausreichender Ausleuchtung von Wegen im Rahmen der Kriminalitätsprävention. Weiterhin wird mit der Beteiligung der Naturschutzbehörde ein weiterer innerbehördlicher Verfahrensschritt hinzugefügt, der für alle Seiten mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden ist. Immerhin müssten die Naturschutzbehörden pro Jahr bei mehr als 2.500 Genehmigungsverfahren gehört werden. Dies wird sich negativ auf die Bearbeitungszeit des Baugenehmigungsverfahrens auswirken. Mit Blick auf das Ziel des Berliner Senats, den Bau von günstigem Wohnraum zu forcieren, ist diese Regelung kontraproduktiv.

Generell zu § 8a: Mit diesem Paragrafen werden insgesamt die Kosten für den Gebäudeneubau in die Höhe getrieben und die Genehmigungszeiten verlängert. Er läuft damit sowohl dem erklärten Ziel des Senats zuwider, neuen bezahlbaren Wohnraum zu fördern als auch neue Gewerbegebäude für die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt zu schaffen. Die Regelungen des § 8a müssen daher – jedenfalls in ihrer Verbindlichkeit - entfallen.

§ 45a *Die Bauherrin oder der Bauherr hat bauliche Anlagen vor deren Beseitigung daraufhin zu erkunden, ob zur Vorbereitung der Wiederverwendung, des Recyclings oder der sonstigen Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen besondere abfallrechtliche Anforderungen bestehen. ²Die Bauherrin oder der Bauherr haben aufgrund des Ergebnisses der Erkundung nach Satz 1 ein Rückbaukonzept zu erstellen.*

Die Erkundungspflicht der baulichen Anlagen vor dem Abbruch und die Erstellung eines Rückbaukonzeptes sind bereits im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) niedergelegt. Danach stehen vor Beginn der Abbruchplanung Bestandserfassung und Dokumentation, Probenahmen sowie Recherchen zur Nutzungsgeschichte an. Die daraus



resultierende Gefährdungsbeurteilung ist die Basis für ein individuell auf das jeweilige Objekt abgestimmtes Rückbaukonzept. Dieses muss bereits heute

- Maßnahmen zum Auffinden und Bewerten von Schadstoffen
- konkrete Arbeitsanweisungen zu den einzelnen Arbeitsschritten
einen Arbeitsschutzplan
- ein Entsorgungskonzept für die anfallenden Abfälle

enthalten. Damit ist eine solche Formulierung in der Bauordnung überflüssig.

Mit einer Formulierung von an anderer Stelle kodifiziertem Nebenrecht in die Bauordnung, wie in § 45a erfolgt, verkompliziert sich das Baurecht zusätzlich. Es besteht die Gefahr, dass Unschärfen in der Formulierung sich dann im Widerspruch zum geltenden Nebenrecht befinden – in dem Fall dem KrW-/AbfG, den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) und etwa dem Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG). Daher ist diese Formulierung in der Bauordnung ersatzlos zu streichen.

§49 (1) *Bei der Errichtung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen sind Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer herzustellen. Sie müssen in der Nähe des barrierefreien Hauptzugangs der baulichen Anlage angelegt werden, welches die Stellplatzpflicht auslöst und auf kurzem Wege zu erreichen und verkehrssicher sein.*

Die praktische Umsetzbarkeit dieser Regelung ist schwierig. Nicht jedes Grundstück ist groß genug, um diese Anforderung zu erfüllen. Auch steht diese Forderung der Anforderung, ein Viertel der Grundstücksfläche zu begrünen entgegen. Damit wird der Gestaltungsspielraum der Planer mit Blick auf die knappen Flächen noch weiter eingeschränkt. Eine Verringerung der Bautätigkeit ist die Folge. Erhöhte Kosten und weniger Bautätigkeit wiederum stehen dem Ziel des Senats entgegen, verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

§ 50 (1) *In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. ⁵Wird ab dem 1. Januar 2025 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt, müssen zwei Drittel der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein.*

Bereits die Umsetzung der bestehenden Regelung, 50 Prozent Barrierefreiheit im Neubau zu schaffen, hat die Baukosten in die Höhe getrieben. Laut Berechnungen der Baukostensenkungskommission des Bundes sind dies pro barrierefreiem Geschoss Mehrkosten von rund elf Prozent der Bausumme.

Aus unserer Sicht geht eine weitere Erhöhung der Quote an der Lebenspraxis vorbei. Laut Statistischem Bundesamt steigt zwar der Anteil der über 60-jährigen an der Gesamtbevölkerung von 28 auf 37 Prozent. Auch sind nicht nur Senioren von Mobilitätseinschränkungen betroffen. Insgesamt besteht die Bevölkerung der Bundesrepublik jedoch nicht zu zwei Dritteln aus Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Zumal die Menschen nicht per se mit dem Erreichen des 65. Lebensjahres in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

Nachfolgend einige Beispiele für die erhöhten Kosten: DIN 18040-2, die die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen regelt und somit die Grundlage für das barrierefreie Bauen bildet, macht etwa größere Verkehrs- und Bewegungsflächen in der gesamten Wohnung



erforderlich. Damit vergrößern sich die Wohnungen bei gleichem Schnitt und die Kosten pro Wohnung steigen, indem die Zahl der möglichen Wohnungen pro Gebäude gesenkt wird. Besonders kostenintensiv ist auch die laut DIN geforderte schwellenlose Erreichbarkeit eines Balkons oder einer Terrasse. Damit dürfen zum Beispiel Balkontüren keine unteren Anschläge oder Schwellen haben. Diese erhöhten Anforderungen an die Entwässerung und den Schlagregenschutz steigern im Bereich der Fassadengestaltung die Baukosten. Auch fordert die DIN eine angepasste Ausstattung in den Bädern, etwa Badewannen mit Einstieg oder stufenlos begehbare bzw. befahrbare Duschplätze. Hinzu kommen weitere Themen, wie etwa vergrößerte Stellplätze für PKW etc. Bei allen Anforderungen handelt es sich um Sonderkonstruktionen, die mit Kostensteigerungen verbunden sind.

Solche besonderen Bauausführungen für zwei Drittel der Wohnungen im Geschosswohnungsbau vorzuschreiben, treibt die Baukosten, wie bereits ausgeführt, um rund elf Prozent pro Geschoss weiter in die Höhe. Daher sollte die derzeitige Quote von 50 Prozent beibehalten werden, zumal auch die Musterbauordnung keine derartigen Quoten zur Barrierefreiheit von Gebäuden vorsieht. Außerdem wird damit das erklärte Ziel des Senats konterkariert, verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

§ 50 (2) *Verwaltungs- und Gerichtsgebäude müssen barrierefrei sein. ⁵Öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Bürogebäude mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen müssen barrierefrei sein.*

Die umfassende Schaffung der Barrierefreiheit, die sich in der Erweiterung des § 50 Abs. 2 manifestiert, ist mit sehr hohen Kosten verbunden und gerade bei älteren Bürogebäuden praktisch sehr schwierig und aufwändig. Die derzeitige Einschränkung auf den „dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Bereich“ muss beibehalten werden.

§ 69 Absatz 2 Satz 3 *Die Frist verlängert sich um einen Monat, wenn das Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde herzustellen ist; sie verlängert sich um einen weiteren Monat, wenn die oberste Denkmalschutzbehörde die Entscheidung zu treffen hat.*

Baugenehmigungsverfahren dauern in Berlin im Bundesvergleich bereits viel zu lang. Eine Fristverlängerung um einen oder zwei weitere Monate ist daher nicht tragbar. Vielmehr müssen die verwaltungsinternen Vorgänge optimiert und digitalisiert werden.

§ 72a (3) *Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Berlin auf Grund Entscheidung durch Verwaltungsakt durch die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung.*

Typengenehmigungen nach § 72a des Gesetzesentwurfs sind gegebenenfalls ein Puzzlestück zur Verkürzung von Baugenehmigungsverfahren. Sie vernachlässigen jedoch das eigentlich anzustrebende Ziel der Entschlackung von Baugenehmigungsverfahren und der damit einhergehenden allgemeinen Beschleunigung. Außerdem läuft man bei dieser Art der Genehmigung Gefahr, dass sich Planungsfehler durch alle zu errichteten Gebäude ziehen. Kommt es zum Baustillstand wegen eines Planungsfehlers oder einer Planänderung, kommt es zu vielfacher Verzögerung. Gleiches gilt für die sich potenzierenden Kosten der Beseitigung.

Darüber hinaus ergibt sich das Folgeproblem, dass die die kleinen und mittelständischen Unternehmen, die das Rückgrat der Berliner Bauwirtschaft bilden, durch die anschließende Vergabe an Generalüber- bzw. -unternehmer bei derartig geplanten Bauvorhaben allenfalls als Subunternehmer tätig werden können.

§ 86 (3) Satz 1 *Form, Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 61 Absatz 3 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 62,*

Diese Regelung ist aus der Bauordnung zu streichen. Die einmalige Ausnahmesituation, für die sie geschaffen wurde, ist nicht mehr vorhanden. Ursprünglich sollte die Regelung die von der Corona-Krise überraschend getroffene und deshalb nicht entsprechend ausgestattete Verwaltung entlasten. Mittlerweile hatten Senat und Bezirke ausreichend Zeit, sich mit der notwendigen Technik auszurüsten.