

Industrie- und Handelskammer zu Berlin | Fasanenstraße 85 | 10623 Berlin

An das Abgeordnetenhaus Berlin
Vorsitzender des Ausschusses für
Bauen, Wohnen und Verkehr

Per E-Mail
BauVerk@parlament-berlin.de

Ihr Ansprechpartner

Silke Robel

E-Mail

silke.robel@berlin.ihk.de

Telefon

+49(0)30 31510-452

Fax

+49(0)30 31510-105

11. April 2016

Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

Sehr geehrter Herr Otto,

wir bedanken uns herzlich für die Beteiligung an der Novellierung der Bauordnung. Die Zielrichtung der Novellierung der Berliner Bauordnung, Nachverdichtung zu ermöglichen sowie eine weitergehende Harmonisierung der unterschiedlichen Länderbauordnungen Berlins und Brandenburgs zu erreichen, wird von uns grundsätzlich begrüßt. Die wachsende Stadt benötigt eine den Erfordernissen des dichten Bauens angepasste Bauordnung und größtmögliche Flexibilität für Investitionen. In diesem Zusammenhang freuen wir uns, dass im Beteiligungsverfahren der Senatsverwaltung bereits viele unserer Anregungen aufgenommen wurden, wie

- eine Vereinfachung im Abstandsflächenrecht für Erweiterung von Bestandsbauten aufzunehmen,
- Ausnahmen bei den Standards für barrierefreies Bauen zu ermöglichen,
- Beratungen mit geringem Verwaltungsaufwand gebührenfrei zu ermöglichen,
- den Prüfungsumfang im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu reduzieren,
- die Nachbarbeteiligung zu konkretisieren sowie
- die digitale Abwicklung des Bauantragsverfahrens zu stärken.

Nachfolgend unsere Anmerkungen zu den im nun vorliegenden Entwurf aus unserer Sicht noch verbesserungswürdigen **Regelungen**:

§ 6 Veränderung der Abstandsflächenberechnung

Im vorliegenden Entwurf ist nun nicht mehr der ursprünglich vorgesehene Wegfall der Abstandsflächen beim Einfügen in die nähere Umgebung enthalten. Mit ihm würde jedoch eine noch stärkere Flexibilisierung des Abstandsflächenrechts erreicht werden. Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt hätte ein noch flexibleres Abstandsflächenrecht einen großen Beitrag für die dringend erforderliche Nachverdichtung geleistet. Auch wäre eine bessere städtebauliche Weiterentwicklung und Nachverdichtung der Stadt möglich, da die Stellung der Gebäude nicht mehr von städtebaulich irrelevanten Grundstücksgrenzen abhängig wäre.

§ 7 (2) Veränderung der Regelungen zur Teilung von Grundstücken

Der Änderung widersprechen wir. Hier plädieren wir für eine Mustertreue, zumal diese auch inhaltlich der aktuellen Berliner Bauordnung und der bewährten Berliner Praxis entspricht. Die bestehende Regelung gibt allen am Bau Beteiligten die notwendige Flexibilität und Rechtssicherheit. Nur um die Behörde von nachträglichem Einschreiten zu entlasten, will der Vorschlag dem Vermessungsingenieur verbieten, die Teilungsvermessung vorzunehmen. Damit wird versucht, die vom Bundesgesetzgeber ausdrücklich abgeschaffte planungsrechtliche Teilungsgenehmigung faktisch „durch die Hintertür“ wieder einzuführen. In der Praxis ist zu erwarten, dass Katasterämter eine erfolgte Teilungsvermessung nur dann ausführen werden, wenn der Eigentümer eine Art „Negativattest“ von der Bauaufsicht vorlegt, wonach Abweichungen nicht „erforderlich“ sind. Der Vorschlag verkürzt zudem den Rechtsschutz der Bauherren, denn er führt dazu, dass es keinen widerspruchsfähigen Bescheid gibt. Vielmehr müsste der Bürger seinen „eigenen“ Vermessungsingenieur auf Vornahme der Vermessung verklagen, wenn dieser sich mit Hinweis auf die Auskunft der Bauaufsicht weigert, die Vermessung vorzunehmen. Zuständig wäre das Amtsgericht, weil der Auftrag zivilrechtlich erfolgt. Die MBO sieht so etwas demgemäß auch nicht vor.

§ 33 (3) Einführung eines Errichtungsverbotes von Gebäuden über 8 Meter bei Fehlen von Rettungsgeräten

Die geplante Änderung der Bauordnung wird von uns abgelehnt. Probleme für Unternehmen entstehen durch die Neuregelung bei möglichen Umbauten und Erweiterungen im Bestand sowie durch die teilweise enge Stadtstruktur („Kreuzberger Hinterhöfe“). Zudem sehen wir die Kopplung einer Bauerlaubnis an eine technische Ausstattung der Feuerwehr (Hubrettungsfahrzeug) äußerst kritisch gesehen. Hier muss – vor den Hintergrund der Herausforderungen der wachsenden Stadt - die Ausstattung der Berliner Feuerwehr den Erfordernissen des Bauens angepasst werden und nicht umgekehrt. Zusätzlich stehen alternative bauliche und technische Möglichkeiten zur Verfügung wie beispielsweise Sicherheitstreppehäuser. Auch hier sollten neue technische Möglichkeiten stärker zum Einsatz kommen. Der Absatz sollte keine Änderung erfahren – wir plädieren also für Mustertreue.

§ 43 (2) Neueinführung von Anforderungen an Sanitäre Anlagen in Verkaufsstätten

Die Regelung wird von uns scharf kritisiert, zumal diese nachträglich in den Entwurf der Bauordnung aufgenommen wurde und nicht Gegenstand des Beteiligungsverfahrens im Jahr 2014 war.

Insbesondere die Festlegung, dass bei Neu- und Umbauten bereits ab 300 m², eine Toilettenanlage verpflichtend werden soll, halten wir für willkürlich. Sie geht weit über das für die Zielerreichung notwendige Maß hinaus. Rund drei Viertel des gesamten Berliner Einzelhandelsbestandes hat mehr als 300m² Verkaufsflächen. Dies betrifft vor allem auch Innenstadtlagen mit einem sehr hohen Einzelhandelsbesatz. Bei bereits nur geringfügigen baulichen Erweiterungen müssten Verkaufsflächen für Toilettenanlagen umgenutzt werden. Da bauliche Erweiterungen in diesen Lagen kaum möglich sind, würden somit die Verkaufsflächen eingeschränkt und damit der Entwicklungsspielraum – insbesondere von auch von mittelständische Betrieben – in den Innenstadteinlagen stark eingeschränkt. Die vorgeschlagene Regelung in dieser Größenordnung konterkariert die gemeinsamen Anstrengungen der Wirtschaft und Politik zur Stärkung der innerstädtischen Zentren. Zusätzlich sei an dieser Stelle darauf deutlich hingewiesen, dass neben diesen Entwicklungseinschränkungen und neben einmaligen höheren Baukosten insbesondere unerhebliche Kosten Reinigungspersonal anfallen werden. In der Regel ist es den Inhabern und dem Verkaufspersonal rechtlich untersagt, die Reinigung der Toiletten selbst vorzunehmen.

Nach der aktuellen Fassung der Bauordnung gilt eine „kann-Bestimmung“ zum Einbau von Toiletten bei Einzelhandelsgeschäften ab 800 m² Verkaufsfläche. Derzeit liegt es im Ermessensspielraum der Bezirke, ob eine Verpflichtung ausgesprochen wird. Diese Größenordnung sollte beibehalten werden. Die bisherige informelle Regelung einer Toilettenpflicht für Einzelhandelseinrichtungen ab 800 m² Verkaufsfläche lehnt sich an die Definition für Großflächigkeit in §11(3) BauNVO an und spiegelt damit einen plausiblen Größenstandard ab. Die Wahl der Größenordnung ab 300 m² bleibt systematisch unklar und belastet insbesondere den Mittelstand. Zudem befinden sich Einrichtungen bis 800 m² Verkaufsfläche in baulichen Zusammenhängen und dienen überwiegend der Nahversorgung. Diese Standorte sind nah am Wohnort und fußläufig gut erreichbar. Ein generelles Erfordernis einer Toilettennutzung durch die Bewohner besteht durch die kurzen Wege von der Wohnung zu den Nahversorgungseinrichtungen nicht.

Weiterhin kritisieren wir die Berechnungsgrundlage für die Quadratmeterausweisung. Die Größe bezieht sich im Entwurf auf „Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Brutto-Grundfläche von...“. Diese Berechnungsgröße ist unklar und weicht von gängigen Begrifflichkeiten ab. In den Gesetzestexten zur Bauplanung und in der entsprechenden Rechtsprechung werden die Begriffe „Verkaufsflächen“ und „Bruttogesamtfläche“ zu Grunde gelegt. Das Land Berlin hat 2014 ein „Handbuch zur Einzelhandelserhebung“ veröffentlicht, das genau definiert, wie die Berechnung der Verkaufsfläche vorzunehmen ist und auch gängige Rechtsprechung abbildet. Dies sollte auch Grundlage für eine Berechnungsdefinition der Bauordnung sein.

§ 69 (2) Unterschiedliche Fristen für Stellungnahmen von Behörden bei der Behandlung des Bauantrages

Der IHK-Forderung, einheitliche Fristen für alle Behörden einzuführen, wurde nicht vollständig entsprochen. Zwar wurden die Stadtplanungsämter in den Monatszeitraum integriert, dem entgegen wurde aber im neuen Entwurf nicht nur den Denkmalbehörden verlängerte Fristen eingeräumt, sondern auch die Möglichkeit aufgenommen, für die Stadtplanungsämter die Frist um einen Monat zu verlängern. Die Beschleunigung der Verfahren könnte noch besser erreicht werden, wenn für alle Behörden die gleiche Frist und somit die Einvernehmensfiktion gelten würde. (Wenn innerhalb eines Monats keine Stellungnahme abgegeben wird, wird vermutet, die Belange seien nicht berührt.).

§ 75 Einschränkung Vorbescheid und Entfall des planungsrechtlichen Bescheides in der Genehmigungsfreistellung

In beplanten Gebieten (mit Bebauungsplan und Baunutzungsplan), soll nun kein Vorbescheid mehr möglich sein, um die grundsätzliche Zulässigkeiten rechtssicher zu klären. Das hat zur Folge, dass anstelle dessen, ein kompletter Bauantrag eingereicht werden muss. Dies bedeutet einen hohen Aufwand für den Bauherren, den er bei erfolgter Genehmigungsfreistellung dann umsonst und entschädigungslos eingegangen ist (§ 39 BauGB). Dies verursacht unnötige Kosten und schränkt somit Investitionen ein. Die einfache und vergleichsweise weniger aufwändige Möglichkeit zu nehmen, bestimmtes Baurecht unabhängig von (noch zu klärenden) Genehmigungserfordernissen rechtssicher feststellen zu lassen, ist u.E. nicht zu rechtfertigen. Der Grundstücksverkehr gewinnt an Rechts- und Planungssicherheit, wenn das bestehende Baurecht durch Vorbescheid oder planungsrechtlichem Bescheid zumindest für drei Jahre gegen Planänderungen gesichert ist. Sollte die Erteilung eines Vorbescheides oder eines planungsrechtlichen Bescheides zu einer Genehmigungsfreistellung von den Behörden nicht kostendeckend erfolgen können, kann ggf. über eine Erhöhung des Gebührenrahmens nachgedacht werden. Im Vordergrund steht allerdings, die Verwaltung zur Beurteilung von Voranträgen mit ausreichendem Personal auszustatten, um einfaches und sicheres Bauen zu befördern.

Nochmals herzlichen Dank für die Beteiligung und die Möglichkeit, in der anstehenden Anhörung bestimmte Punkte im Diskurs vertiefen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Silke Robel