

IHK Berlin | Fasanenstraße 85 | 10623 Berlin

AN DIE SENATSVERWALTUNG FÜR
STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN,
HERRN THOMAS MEYER
LEITER OBERSTE BAUAUFSICHT
FEHRBELLINER PLATZ 4
10707 BERLIN

11. Februar 2021

Sechstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin

Sehr geehrter Herr Meyer,

mit Schreiben vom 21. Januar 2021 hat uns die Oberste Bauaufsicht die beabsichtigten Änderungen zur Fortschreibung der Berliner Bauordnung mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 12. Februar zugeleitet. Dieser Aufforderung kommen wir gerne nach.

Die Kammern begrüßen vorab die Einführung derjenigen Paragraphen, die wesentlich zur Verfahrensvereinfachung beitragen. Im Speziellen sind hier die Erleichterungen für den Holzbau, die Verfahrensfreiheit von Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10 m auf Gebäuden und im Außenbereich freistehend mit einer Höhe bis zu 15 m, die Verfahrensfreiheit von Ladestationen sowie die Erleichterungen zum Bauen im Bestand zu nennen. Zudem begrüßt die Wirtschaft Berlins grundsätzlich die Anpassungen der Berliner Bauordnung an die Musterbauordnung, da eine Vereinheitlichung im Bauordnungsrecht gerade die tägliche Arbeit im Berlin-Brandenburger Raum vereinfacht.

Insgesamt ist jedoch anzumerken, dass eine Vielzahl an Neuerungen steigende Baukosten zur Folge haben wird, was die Neubauziele der Senatsverwaltung konterkariert. Im Folgenden gehen wir detailliert auf die vorgeschlagenen Novellierungen ein und möchten zudem weitere Vorschläge für die Verfahrensvereinfachung unterbreiten.

§ 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.*

Die Ergänzung um das Kriterium der Auffindbarkeit bewirkt rechtliche Unsicherheiten, da dies nicht nur von der baulichen Konstruktion, sondern beispielsweise auch von der umgebenden Infrastruktur abhängig ist. Durch die Ergänzung in der Bauordnung werden allerdings die Bauherren einseitig zur Erfüllung dieses Kriteriums belastet.

§ 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*

Dieser Absatz stärkt sicherlich die Position der Fachbehörden, birgt jedoch das Risiko, das Bauen zusätzlich zu verteuern, denn in Verbindung mit § 45a ist es in der Folge verpflichtend, dass bei Abbruchmaßnahmen jeweils die Erstellung eines Rückbaukonzeptes verpflichtend ist. Aus Sicht der Wirtschaft Berlins werden hier bei den betreffenden Bauvorhaben zusätzliche Gutachterkosten (also Baunebenkosten) generiert, was zu weiteren Auflagen im Rahmen einer Abbruchmaßnahme führen wird, die sich wiederum auf die Herstellungskosten z.B. von Wohnraum auswirken werden.

Es gibt zahlreiche baunebenrechtliche Bestimmungen, die bereits auf den sog. „Lebenszyklusphasen“ von Gebäuden abstellen, z.B. die Anforderungen aus dem GEG (früher EnEV) oder auch aus dem Abfallrecht, Sanierungsrecht usw. Zwischenzeitlich ist es durchaus attraktiv geworden, für Gebäude Nachhaltigkeitszertifikate (DGNB) zu erlangen oder besondere Themen in der Stadtentwicklung mit erneuerbaren Energien zu beleben und zu versorgen. Im Rahmen von Abbruchmaßnahmen werden die zu entsorgenden Stoffe bereits umfangreich getrennt, beprobt und deren Verbleib dokumentiert. Darüber hinaus wird Material wiederverwendet/recycelt. Die bereits bestehenden Regelungen sind ausreichend und sollten aufgrund des Anspruchs an eine „schlanke“ Bauordnung nicht aufgenommen werden. Dies entspräche dann auch der Musterbauordnung.

Zudem bezeichnen die in der Begründung genannten „gute architektonische Qualität“ sowie „gute Proportionalität und Materialität“ unzureichende Kriterien für die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange der Baukultur, was eine hohe rechtliche Unsicherheit für Bauherren birgt.

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

Die Absenkung des Schwellenwerts von sechs auf drei Wohnungen betrachten wir vor allem hinsichtlich der hohen Flächenknappheit als problematisch, da nicht jedes Grundstück groß genug für eine entsprechende Umsetzung ist. Die Wirkung der Absenkung konkretisiert sich in der Praxis in steigenden Kosten für den Wohnungsneubau sowie in einem geringeren Neubauvolumen aufgrund des höheren Flächenverbrauchs.

§ 8a *Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Grundstücksbegrünung, tierfreundliches Bauen*

Zunächst möchten wir gerne eine Gesamteinschätzung der Novellierung von § 8a geben, bevor wir zu den einzelnen Änderungen Stellung beziehen. In diesem Zuge geben wir zu bedenken, dass diese Novellierung die Kosten für den Gebäudeneubau in die Höhe treiben wird. Diese 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. Wenn es dem Senat mit diesen Zielen ernst ist, müssen die Regelungen des § 8a entfallen.

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

Wir geben hier zu bedenken, dass die Einhaltung der Anforderungen aus Biotopflächenfaktor-Landschaftsplänen nicht immer möglich ist. Eine diesbezügliche rechtliche Verpflichtung ist mit negativen Auswirkungen hinsichtlich des Gestaltungsspielraumes und der Entwurfsflexibilität der Bauherren verbunden.

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

Die Berliner Wirtschaft erkennt die Bedeutung von Grünflächen für die Erreichung der Berliner Klimaschutzziele sowie für die städtische Aufenthaltsqualität. Die pauschale Benennung einer Mindestbegrünungsfläche konterkariert jedoch die Neubauziele der Senatsverwaltung und verschärft die Flächenknappheit. Hier gilt es zu bedenken, dass nicht jedes Bauprojekt die Möglichkeit bietet, diese pauschale Mindestbegrünungsfläche zu erfüllen.

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

Hier gilt ebenso, dass nicht jedes Gebäude die Möglichkeit für eine solche Form der Begrünung bietet. Es ist deshalb abzusehen, dass sich eine pauschalisierte Regelung negativ auf das Neubauvolumen auswirken wird.

§ 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.*

Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen ist sicherlich ein positiver Ansatz, um das Stadtklima zu verbessern. Es gibt jedoch oftmals bautechnische, statische und nachbarrechtliche Gründe, die gerade im Innenstadtbereich mit der dichten Blockrand- und Innenhofbebauung eine solche Form der Begrünung bei der baulichen Ergänzung von bestehenden Häusern nicht ermöglichen.

Diese Regelung verschärft somit die oben angeführten negativen Effekte auf die Baukosten und folglich auf das Neubauvolumen. Zudem steht die Regelung im Widerspruch zur Förderung von Solar- und PV-Anlagen. Für die Wirtschaft ist vor allem nicht tragbar, dass die Verpflichtungen auch für Bestandsdächer vorgesehen sind, was einen hohen Investitionsbedarf zur Folge hätte. Wir plädieren deshalb eindringlich dafür, derartige pauschale Regelungen, die im Übrigen wieder von der Musterbauordnung abweichen, nicht verpflichtend in die Landesbauordnung aufzunehmen.

§ 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.*

Eine Verpflichtung zur Schaffung von Nistmöglichkeiten kann nur bestehen, sofern hierdurch Lebensraum nachweislich vorhandener, geschützter Arten zerstört werden würde. Auch hier möchten wir zu bedenken geben, dass diese Regelungen schlussendlich das Bauen schwieriger und kostenintensiver gestaltet. Ebenso ist auf den hohen Verwaltungsaufwand für die Kontrolle der Regelung zu verweisen.

§ 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.*

Eine Regelung in der Bauordnung, wonach die Außenbeleuchtung auf lichtempfindliche Tiere abzustellen ist, erscheint vor dem Anspruch, das Bauordnungsrecht zu vereinfachen, widersprüchlich und nicht praxisgerecht. Eine solche Anforderung, die sich aus den Belangen des Naturschutzes ergibt, sollte auf flexiblere Art und Weise geregelt werden.

Die Beteiligung der Naturschutzbehörde bezeichnet zudem einen weiteren innerbehördlichen Verfahrensschritt, wobei zu befürchten ist, dass sich dies negativ auf die Bearbeitungszeit des Baugenehmigungsverfahrens auswirken wird.

§ 33 (1) *Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen oder selbständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.*

Um die Praxistauglichkeit dieser Regelung zu erhöhen, plädieren wir für folgende Ergänzung: Abweichend von Satz 1 genügt ein Rettungsweg 1. aus Geschossen ohne Aufenthaltsräume, 2. bei ebenerdigen Geschossen bis zu 400 m², wenn dieser aus der Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie führt; § 36 Absatz 3 Satz 4 gilt entsprechend.

§ 43 (2) *Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 Quadratmeter müssen einen Toilettenraum für die Kundschaft haben.*

Bestehende Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 Quadratmeter sind bis zum 31. Dezember 2030 entsprechend auszustatten.

Eine rechtliche Pflicht zur Ausstattung von neuen sowie bestehenden Verkaufsflächen ist aus unserer Sicht nicht praktikabel, da dies nicht an allen Standorten baulich umsetzbar ist. Zudem birgt der Paragraph eine hohe rechtliche Unsicherheit, da nicht definiert ist, welche Anforderungen an die Toilettenräume gestellt werden, ob diese barrierefrei sein müssen oder welche Mindestgrößen nachgewiesen werden müssen.

§ 43 (3) *Jede bestehende Wohnung ist bis 31. Dezember 2030 mit einen eigenen Kaltwasserzähler auszustatten.
⁴Dies gilt nicht, wenn die Anforderung nach Satz 3 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.*

Diese Regelung birgt eine hohe Kostenbelastung. Einerseits für die VermieterInnen, andererseits aber auch für die Berliner Verwaltung, welche die Einhaltung der Regelung prüft. Der ökologische und soziale Nutzen der Verbrauchersensibilisierung ist im Vergleich zu den erwartbaren Kosten als gering einzuschätzen. Die Ausnahme bei unverhältnismäßigem Mehraufwand birgt rechtliche Unsicherheit hinsichtlich des Nachweises über einen solchen Tatbestand.

§ 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.*

Hier möchten wir auf unsere Stellungnahme zu § 3 verweisen. Die Erkundungspflicht der baulichen Anlagen vor dem Abbruch und die Erstellung eines Rückbaukonzeptes sind bereits im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) geregelt. 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 Hineinformulierung von geltendem Nebenrecht in die Bauordnung, wie in § 45a erfolgt, verkompliziert sich das Baurecht nur noch 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.*

Es ist hierbei darauf zu verweisen, dass in der Praxis nicht jedes Grundstück groß genug ist, um diese Anforderung zu erfüllen. Eine pauschale Verpflichtung wird folglich der bauwirtschaftlichen Realität nicht gerecht.

§ 50 (1) *⁴In 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.*

Die IHK Berlin und die Handwerkskammer Berlin schlagen vor, die Barrierefreiheitspflicht im Geschosswohnungsbau nicht auf zwei Drittel der Wohnungen anzuheben. Von den insgesamt 18 geplanten materiellen Änderungen stellen lediglich zwei Änderungen Erleichterungen dar (Holzbau und Verzicht auf Aufzugspflicht bei Aufstockung), während alle übrigen 16 Änderungen Mehrkosten beim Bauen auslösen. Jede einzelne dieser Änderungen mag zweckmäßig sein, Verteuerungen gerade des Wohnungsbaus sollten sich allerdings auf das wirklich Erforderliche begrenzen. Wir schlagen daher vor, die Barrierefreiheitspflicht im Geschosswohnungsbau auf die Hälfte der Wohnungen zu belassen und nicht auf zwei Drittel anzuheben. Die für barrierefreie Wohnungen eingeführte DIN 18040-2 erfordert größere Verkehrs- und Bewegungsflächen in Flur- und Sanitärräumen. Sie verlangt niveaugleiche Duschplätze (Absenkung

maximal 2 cm). Besonders kostenintensiv ist die schwellenlose Erreichbarkeit des Freisitzes. Die Balkontüren dürfen keine unteren Anschläge oder Schwellen haben. Werkvertragsrechtlich ist das eine Sonderkonstruktion mit sehr hohen Anforderungen an die Entwässerungseinrichtungen und den Schlagregenschutz.

Solche Sonderaufwendungen für zwei Drittel der Wohnungen im Geschosswohnungsbau vorzuschreiben, geht am Bedarf vorbei. Nach der Prognose des Statistischen Bundesamtes zum „Demografischen Wandel in Deutschland“ vom 04.12.2020 steigt zwar der Anteil der über 60jährigen an der Gesamtbevölkerung von 28 % auf 37 % und selbstverständlich sind nicht nur Senioren von Mobilitätseinschränkungen betroffen. Andererseits gibt es auch viele Senioren ohne solche Einschränkungen. Die barrierefreie Ausstattung von zwei Dritteln der Wohnungen geht daher über den Gleichstellungsauftrag hinaus. Trotz anderthalbfacher Wirtschaftskraft pro Kopf verzichtet Hamburg auf derartige Anforderungen.

§ 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.*

Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass eine umfassende Barrierefreiheit mit sehr hohen Kosten für die Bauherren einhergeht sowie mit einer Einschränkung der Gestaltungsspielräume. Ferner ist zu beachten, dass im besonderen Fall der Verwaltungs- und Gerichtsgebäude die höheren Baukosten eine Mehrbelastung des Berliner Haushalts bedeuten würden, da sich dies in den Angeboten niederschlagen wird. In der Konsequenz ist es folglich der Steuerzahler, der diese Regelung finanziert. Statt einer pauschalen Verpflichtung für alle Verwaltungs- und Gerichtsgebäude plädieren wir für eine einzelfallspezifische Entscheidung.

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

Hier ist für die Berliner Wirtschaft vor allem die Haftungsfrage im Falle des Nichterfüllens der Vorschrift nach § 39 Absatz 4 Satz 1 relevant. Aus unserer Sicht wäre es nicht verhältnismäßig, wenn Vermieter nicht öffentlicher Bürogebäude in der Pflicht ständen, sich um die Erfüllung der Verpflichtung aus § 39 Absatz 4 Satz 1 zu kümmern bzw. diese vom Vermieter des Gesamtgebäudes einzufordern. Die vorliegende Regelung könnte allerdings einen solchen Tatbestand zur Folge haben.

§ 62 (3) *Das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Unterlagen erlischt, wenn nach Vorliegen der Voraussetzungen nach den Sätzen 2 und 3*

1. nicht innerhalb von zwei Jahren mit dessen Ausführung begonnen wurde, oder 2. das Bauvorhaben nach sechs Jahren nicht fertig gestellt worden ist.

Angesichts externer Einflussfaktoren, wie beispielsweise die Verfügbarkeit von Fachkräften, ist eine generische Fristsetzung aus unserer Sicht kontraproduktiv. Die Bemessung des Zeitraums für die Fertigstellung ist nicht nachvollziehbar und ist eine weitere Hürde für Bauvorhaben.

§63 Satz 1 Nr. 4 *die Einhaltung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum*

§64 Satz 1 Nr. 4 die Einhaltung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Die Wirtschaft Berlins schlägt vor, die Einhaltung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum als Prüfungspunkt in den Baugenehmigungsverfahren nach § 63 Satz 1 Nr. 4 und § 64 Satz 1 Nr. 4 BauO wieder zu streichen. Dieser Prüfungspunkt ist nicht nur systemwidrig und in den meisten Fällen zirkulär, er ist zur Sicherung des Wohnraums vor allem aber unnötig und unverhältnismäßig.

Gegenstand der betroffenen Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63, 64 BauO ist das Neubauvorhaben und nicht der Wohnraumabriss. Durch die Erweiterung der Prüfprogramme wird das Neubauvorhaben inzident auf den Abriss des Bestands erweitert. Das ist nicht nötig, weil über diesen gemäß § 63 b in einem gesonderten Verfahren zu entscheiden ist. Die Sicherung des Wohnraums ist gleichermaßen bei bauaufsichtlichen Nutzungsänderungsanträgen gewährleistet, weil kein Bescheidungsrecht besteht, wenn das Vorhaben aus nicht zum bauaufsichtlichen Prüfprogramm gehörenden Gründen nicht durchgeführt werden kann (siehe Sanierungsrecht).

Soll der Ersatzwohnraum nicht auf demselben Grundstück entstehen, blockiert die Erweiterung des Prüfprogramms sowohl das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren für den Neubau als auch das zweckentfremdungsverbotrechtliche Verfahren für den Wohnraumabriss. Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Zweckentfremdungsverbotsgesetz kann die Abrissgenehmigung selbst bei Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum nur in besonderen Ausnahmefällen erteilt werden. Ein besonderer Ausnahmefall kann nicht vorliegen, wenn das wohnraumverdrängende Neubauvorhaben seinerseits nicht zulässig ist. Das kann nicht die Wohnungsaufsicht im zweckentfremdungsverbotrechtlichen Verfahren entscheiden, sondern hängt vom Baugenehmigungsverfahren für das Neubauvorhaben ab. Dann hängt die Erteilung der beiden Genehmigungen wechselseitig von der jeweils anderen Genehmigung ab.

Die Zulässigkeit des Neubauvorhabens vom verlässlichen Ersatzwohnraumangebot abhängig zu machen, ist zudem unverhältnismäßig. Wegen der zweckentfremdungsverbotrechtlich geforderten Identität der Verfügungsberechtigten beider Grundstücke muss der Neubau-Bauherr ein Grundstück für den Ersatzbau finden und binden und zudem eine Baugenehmigung für das Ersatzwohnraumvorhaben erwirken, da auch die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit gesichert sein muss (Nr. 19.2 Abs. 3 der 2. AV-ZwVbG). Dieser Aufwand ist sowohl für den Bauherrn als auch für die Aufsichtsbehörden unverhältnismäßig, solange die Zulässigkeit des wohnraumverdrängenden Neubauvorhabens noch nicht rechtsverbindlich feststeht.

Wir schlagen vor, § 3 Abs. 6 der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 04.03.2014 um folgende Nummer zu ergänzen: „5. eine Baugenehmigung nach § 63 b BauO für Berlin.“ Die Genehmigungsverdopplung bindet unnötig Verwaltungskraft, ohne dass ein Schutzgutgewinn dadurch entstünde. Das zeigen die Erfahrungen bei denkmalrechtlichen Verfahren (§ 12 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 DSchG Bln). Zudem würde dies den Wertungswiderspruch beheben, dass die bauordnungsrechtliche Wohnungsbeseitigungsgenehmigung zwei Jahre gilt, während die Wohnungsverwaltung trotz Einführung des § 63 b BauO die zweckentfremdungsverbotrechtliche Abrissgenehmigung gemäß Nr. 10.6 AV auf ein Jahr befristet.

§ 69 Behandlung des Bauantrags

Im Folgenden möchten wir Vorschläge zur Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung unterbreiten.

§ 69 Absatz 1 Die Bauaufsichtsbehörde prüft innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Bauantrags dessen Vollständigkeit. Ist der Bauantrag vollständig, ist dies der Bauherrin oder dem Bauherrn unverzüglich zu bestätigen.

Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrin oder den Bauherrn unverzüglich zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

Wir plädieren dafür, dass § 69 Absatz 1 Satz 2 dahingehend geändert wird, dass die unscharfe Frist „unverzüglich“ durch eine der Prüfzeit entsprechende zweiwöchige Frist geändert wird: Ist der Bauantrag vollständig, ist dies der Bauherrin oder dem Bauherrn innerhalb von zwei Wochen zu bestätigen. Zur Schärfung der Rechtssicherheit empfehlen wir zudem § 69 Absatz 1 Satz 4 mit folgendem Teilsatz zu ergänzen: Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen, wenn die Bauherrin oder der Bauherr auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden sind.

§ 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.*

Es ist nicht ersichtlich, weshalb bei einem verwaltungsinternen Vorgang eine erneute Fristaufschiebung zu gewähren ist. Wir schlagen deshalb vor, die Fristverlängerung von einem Monat für das Einvernehmen der Denkmalfachbehörde sowie der obersten Denkmalschutzbehörde zu gewähren. Der Verzicht auf die weitere Verlängerung um einen Monat für den Einbezug der obersten Denkmalschutzbehörde schafft eine wichtige Voraussetzung für die Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 69 Absatz 4 *Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach [§ 63](#) und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen nach [§ 63a](#) sind die nach Absatz 1 Satz 3 fehlenden Unterlagen und Mängel abschließend zu benennen. Ein Bauantrag gilt in den Verfahren nach Satz 1 nach Ablauf von drei Wochen nach dessen Eingang als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn entgegen Absatz 1 Satz 2 die Vollständigkeit des Bauantrags nicht bestätigt oder sie oder ihn entgegen Absatz 1 Satz 3 nicht zur Behebung von Mängeln des Bauantrags auffordert; Absatz 2 Satz 4 bleibt unberührt. Ist in den Verfahren nach Satz 1 nicht innerhalb einer Frist nach Absatz 3 Satz 1 entschieden worden, gilt die Baugenehmigung als erteilt; dies gilt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach [§ 63](#) nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr auf diese Rechtsfolge verzichtet hat. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen nach [§ 63a](#) tritt bei Werbeanlagen, die an Baugerüsten angebracht werden, die Genehmigungsfiktion nicht ein oder endet diese, wenn die Dauer von sechs Monaten gemäß [§ 10 Absatz 2 Satz 4](#) erreicht ist. Der Eintritt der Genehmigungsfiktion nach Satz 3 ist auf Verlangen der Bauherrin oder dem Bauherrn zu bescheinigen.*

Zur Realisierung der für den Neubau dringend benötigten Verfahrensvereinfachungen und -beschleunigungen, plädieren wir dafür, die Genehmigungsfiktion nicht nur auf das vereinfachte Genehmigungsverfahren zu beschränken, sondern auf alle Genehmigungsverfahren auszuweiten. Aus Sicht der Berliner Wirtschaft hat dies großes Potenzial für die Beschleunigung von Baumaßnahmen.

§ 71 (3) 1 *Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden.*

Nachträge zur Baugenehmigung sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beurteilen, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung galten; die nach der Erteilung der Baugenehmigung geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind jedoch anzuwenden, soweit diese für die Bauherrin oder den Bauherrn günstiger sind.

Die Regelung für Nachträge wird von den Kammern eindeutig begrüßt, da somit die früher erteilte Baugenehmigung inhaltlich nicht grundsätzlich gefährdet ist und für den Bauherrn damit eine klar geregelte Rechtssicherheit besteht.

§ 72a (1) *Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, wird auf Antrag durch die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung eine Typengenehmigung erteilt, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen den Anforderungen nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften entsprechen. ²Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. ³Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.*

Die Aufnahme von Typengenehmigungen in den § 72a des Gesetzesentwurfs ist sicherlich ein Weg, Baugenehmigungsverfahren zu verkürzen. Jedoch ist hier anzumerken, dass dies für die kleinen und mittelständischen Unternehmen keine Erleichterung bedeutet. Diese kommen bei derartig geplanten Bauvorhaben allenfalls als Subunternehmer zum Zuge. Außerdem läuft man bei dieser Art der Genehmigung Gefahr, dass sich Planungsfehler durch alle errichteten Gebäude ziehen und sich damit auch die Folgekosten zur Beseitigung der Fehler potenzieren. Hier sei nur an die mangelhaft geplante Belüftung bei den Schulergänzungsbauten der Schulbauoffensive erinnert.

§ 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 Sicht der Berliner Wirtschaft aus der Bauordnung zu streichen, da die einmalige Ausnahmesituation, für die sie geschaffen wurde, nicht mehr vorhanden ist. Ursprünglich sollte die am 20. Mai 2020 in Kraft getretene Regelung die von der Corona-Krise überraschend getroffene und deshalb nicht entsprechend ausgestattete Verwaltung entlasten. Mittlerweile hatte die Verwaltung ausreichend Zeit, um sich entsprechend auszurüsten. Folglich bedarf es der obigen Regelung nicht mehr.

Wir bitten Sie, die oben angeführten Bedenken und Anregungen bei der weiteren Bearbeitung des Referentenentwurfs zu berücksichtigen. Die IHK Berlin und die Handwerkskammer Berlin stehen für weitere Gespräche in diesem Zusammenhang gerne zur Verfügung.