

Neue Bauordnung für Berlin in Kraft

Zum 1. Februar 2006 ist die grundlegend überarbeitete Berliner Bauordnung vom 29. September 2005 (GvBl. S. 495) in Kraft getreten. Damit liegt nach langer, intensiver Vorbereitung und zum Teil kontroversen Diskussionen das neue Gesetz vor.

Geprägt wird sie von den Zielen „Deregulierung“, „Stärkung der Verantwortung von Fachbürgern“ und „Rückzug des Staates“. Als Maßstab diente die Musterbauordnung, der auch zahlreiche andere Bundesländer – darunter auch Hessen und Bayern – gefolgt sind.

Besondere Bedeutung ist den Änderungen im Verfahrensrecht zuzumessen. Das Berliner Handwerk begrüßt in diesem Zusammenhang insbesondere den Beibehalt der sogenannten kleinen Bauvorlageberechtigung für Meister der Berufe Maurer, Beton- und Stahlbetonbauer und Zimmerer für Bauten geringer Größe (§ 66 Abs. 4 BauO Bln). Hierdurch wird mit gutem Recht den Ausbildungsinhalten der Meisterprüfungen Rechnung getragen.

Die Neuregelungen im Überblick:

Das Baugenehmigungsverfahren (§ 65) findet nur noch bei Sonderbauten Anwendung, die in der neuen Bauordnung Berlins eindeutig definiert wurden. Hierzu zählen beispielsweise Schulen, Einkaufszentren, Hochhäuser usw.

Des Weiteren hängt die **Genehmigungsfreistellung von Bauvorhaben (§ 63)** vom Bestehen eines qualifizierten Bebauungsplans (B-Plan) ab, der definitionsgemäß zumindest Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festlegt.

Die Genehmigungsfreistellung gilt zwingend, sofern ein solcher B-Plan vorhanden ist mit der Folge, dass keine Überprüfung der Bauunterlagen durch die Behörde erfolgt und somit der Bauherr bzw. der sog. Entwurfsverfasser (Architekt/Ingenieur) ein größeres Haftungsrisiko trägt.

Angesichts der Tatsache, dass für Berlin jedoch keineswegs überall Bebauungspläne bestehen – speziell im östliche Stadtteil Berlins – wird der überwiegende Teil der Baugenehmigungen im sog. **vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 64)** erteilt werden. In diesen Fällen prüft die Baubehörde im wesentlichen nur noch das relevante Planungsrecht sowie die Bebauung des Grundstücks, dessen Zugänge und Zufahrten sowie die vorgesehenen Abstandsflächen und Abstände (§§ 4, 5 und 6 BauO Bln).

Naturschutzrecht, der Denkmalschutz usw.) – von der Baubehörde geprüft werden, sondern lediglich das „aufgedrängte Recht“ (z.B. Brandschutz). Alle weiteren und im Einzelfall erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen usw. sind vom hierfür verantwortlichen Architekten beizubringen.

Nicht zuletzt wurden im Baugenehmigungsverfahren Präklusivfristen eingeführt, die zu einer Beschleunigung der Verfahren beitragen sollen. Nach Ablauf einer solchen Frist gilt eine Genehmigung automatisch als erteilt, sofern zwischenzeitlich kein ablehnender Bescheid erteilt wurde.

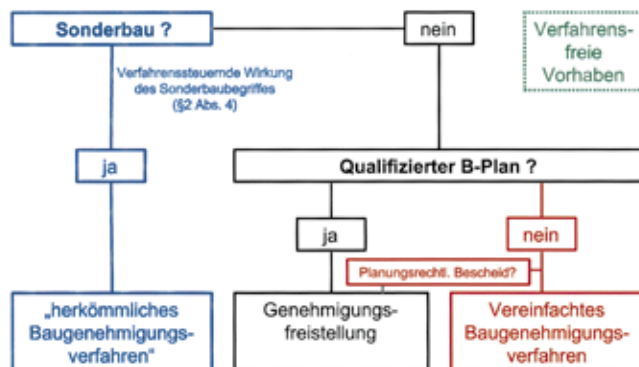
Hinsichtlich des materiellen Rechts bringt die neue Bauordnung folgende Änderungen:

- Die Gebäude werden nunmehr nach Größe und Nutzung in insgesamt fünf Gebäudeklassen eingeteilt (s. § 2), die den verschiedenen Brandschutzanforderungen und der Standsicherheit (-> bautechnische Nachweise) Rechnung tragen.
- Das Abstandsflächenrecht wurde vereinfacht und die erforderliche Abstandsfläche generell auf 0,4 h (Mindestmaß: 3 m) reduziert. Das sog. Schmalseitenprivileg ist entfallen.
- Die Holzbauweise wird durch Reduzierung einiger Brandschutzanforderungen erleichtert und eine Bauteilanforderung „hochfeuerhemmend“ (F60) für Gebäude mit geringen Brandschutzanforderungen festgelegt.

Die Handwerkskammer hatte sich lange für ein einfacheres und beschleunigtes Baugenehmigungsverfahren eingesetzt. Allerdings blieben die Bemühungen, zumindest Übergangsweise eine Wahlmöglichkeit für das Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzusehen, vergeblich. Die vollständige neue Bauordnung für Berlin steht im Internet:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml>

Anwendung der Verfahren



Für unbeplante Bereiche der Stadt wurde darüber hinaus der Weg des **Genehmigungsfreistellungsverfahrens** eröffnet, sofern ein positiver planungsrechtlicher Bescheid (Bauvoranfrage) für ein Vorhaben vorliegt (§ 66 Abs. 2).

Wesentlich ist auch, dass die bisherige Konzentrationswirkung der Baugenehmigung entfällt, da nicht mehr das gesamte öffentliche Recht – einschließlich des Baunebenrechts (z.B. Wasser- oder