

Erstes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 21. Juni 2011

Auszug aus Vorlage zur Beschlussfassung Ds 16/4074 vom 19. April 2011

A. Begründung

a) Allgemeines

Die Formulierungen des § 61 BauO Bln, der den Vorrang anderer Gestattungsverfahren regelt, haben in der Anwendung und Auslegung zu Problemen geführt.

Mit Urteil vom 21. Juli 2010 (Az. VG 19 K 251/09) hat das Verwaltungsgericht Berlin die durch die Berliner Verwaltung bislang vorgenommene Auslegung des § 61 BauO Bln, wonach Spielhallen grundsätzlich einem bauaufsichtlichen Verfahren unterliegen, in Zweifel gezogen. In diesem Urteil wurde festgestellt, dass es bei den nach dem Gewerberecht genehmigungsbedürftigen Spielhallen wegen § 61 Abs. 1 Nr. 3 BauO Bln keiner separaten Baugenehmigung bedarf. Die Verwaltung sah bislang den Vorrang gewerbe-rechtlicher Gestattungsverfahren nur für die baulichen Anlagen, bei denen der Beurteilungsschwerpunkt eindeutig im Gewerberecht liegt. Dies sind aber nur die überwachungsbedürftigen Anlagen, z. B. Druckbehälter oder Dampfdruckkessel, die dem Rechtskreis des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes zuzuordnen sind. Das Gericht hat den Vorrang des gewerberechtlichen Gestattungsverfahrens nunmehr so weit ausgelegt, dass auch Spielhallenkonzessionen unter die Vorrangsregelung des § 61 BauO Bln fallen. In der Konsequenz genehmigen nun die in Baufragen nicht kompetenten Gewerbeaufsichtsamter der Bezirke als zuständige Fachbehörden die Gebäude mit Spielhallennutzung, obwohl der Beurteilungsschwerpunkt im Bauordnungsrecht liegt. Dabei fehlen den Gewerbeaufsichtsbehörden jegliche dem Bauordnungsrecht entsprechende Verfahrensregelungen, um bauaufsichtliche Sicherheitsstandards durchzusetzen. Diesem Missstand soll durch eine Neufassung des § 61 BauO Bln begegnet werden, so dass künftig wieder eine separate Baugenehmigung für eine bauliche Anlage „Spielhalle“ erteilt wird – unabhängig von der Frage der künftigen Betreiber, die lediglich für den Betrieb der Spielhalle eine Konzession haben müssen.

In diese Neufassung fließen weitere redaktionelle Änderungen ein, um die Abgrenzung zwischen bauordnungsrechtlichen Verfahren und anderen Gestattungsverfahren unmissverständlich zu regeln.

In § 62 BauO Bln werden weitere nachträgliche Dämmmaßnahmen und der Einbau von Solaranlagen verfahrensfrei gestellt. Mit diesen Verfahrenserleichterungen werden zusätzliche Anreize für Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz geschaffen.

b) Einzelbegründung

1. Zu Artikel I Nummer 1 (§ 61 BauO Bln)

Die Vorschrift wird weitestgehend an die Formulierung des § 60 der Musterbauordnung – MBO – Fassung November 2002 angepasst. Auf das bauordnungsrechtliche Verfahren wird zugunsten des anderen Gestattungsverfahrens verzichtet, bei dem der Beurteilungsschwerpunkt liegt.

Nach **Satz 1 Nummer 1** hat das wasserrechtliche Verfahren für Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern Vorrang, nicht aber für Gebäude. Grundsätzlich liegt für Gebäude – und nicht nur für Sonderbauten – der Beurteilungsschwerpunkt im Bauordnungsrecht.

Satz 1 Nummer 2 ist gegenüber dem Absatz 1 Nummer 2 a. F. unverändert.

In **Satz 1 Nummer 3** entfällt der Begriff Gewerberecht und wird dahingehend präzisiert, dass nur noch die überwachungsbedürftigen Anlagen des Geräte- und Produktsicherheitsrechts erfasst werden. Es bedarf keines bauaufsichtlichen Verfahrens, da für diese Anlagen der Beurteilungsschwerpunkt in diesem speziellen Sicherheitsrecht liegt.

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat VI D – Oberste Bauaufsicht; Württembergische Str. 6, 10707 Berlin-Wilmersdorf
Tel.: +49 30 90139-4340; Fax: +49 30 9028-3244; E-Mail: bauaufsicht@senstadt.berlin.de; Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de

Satz 1 Nummer 4 ist gegenüber dem Absatz 1 Nummer 4 a. F. unverändert.

Satz 2 ersetzt Absatz 2 a. F.; es wird klargestellt, dass die zuständige Fachbehörde in den Fällen des Satzes 1 die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde wahrzunehmen hat. Somit ist die Fachbehörde, die für den jeweiligen Schwerpunkt über die erforderliche Beurteilungskompetenz verfügt, nicht nur für das präventive Genehmigungsverfahren und den Vollzug zuständig, sondern kann auch repressive Maßnahmen ergreifen.

Der bisherigen Festlegung des Absatzes 2 Satz 2 a. F., nach der die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich von der Fachbehörde zu beteiligen ist, bedarf es aufgrund der Einschränkung des Anwendungsbereichs der Vorschrift nach Satz 1 nicht mehr.

2. Zu Artikel I Nummer 2 (§ 62 Abs. 1 BauO Bln)

Solaranlagen werden als Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in einer neuen **Nummer 3** geführt, da die unter Nummer 2 genannten Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dem Gebäude dienen müssen, dem sie baulich und/oder funktional zugeordnet sind.

Bisher sind Solaranlagen in und an Dach- und Außenwandflächen verfahrensfrei gestellt, nach Buchstabe a gilt nunmehr die Verfahrensfreiheit auch für Solaranlagen auf Dach- und Außenwandflächen. Solaranlagen können in eine Außenwand oder Dachfläche integriert („in“) ausgeführt oder parallel mit einem konstruktiv erforderlichen Abstand an Außenwand- und Dachflächen („an“) angebracht werden; Solaranlagen können aber auch auf Dachflächen mittels einer Unterkonstruktion aufgeständert montiert sein oder aus der Fassade hervortreten („auf“).

Ebenfalls verfahrensfrei gestellt werden Solaranlagen, mit denen Strom ggf. gewerblich erzeugt wird. Bei Solaranlagen ist es unerheblich, ob der durch solche Anlagen gewonnene Strom für die Zwecke des Gebäudes, an dem sie angebracht sind, selbst genutzt wird oder in ein öffentliches Versorgungsnetz eingespeist wird. Eine in letzterem Fall mit der Errichtung einer solchen Anlage etwa verbundene Nutzungsänderung des Gebäudes ist verfahrensfrei, weil sie sich – anders als etwa die Errichtung einer Mobilfunkanlage – auf baurechtlich geschützte Belange nicht auswirkt. Wegen des Fehlens der baurechtlichen Relevanz, kommt es somit nicht einmal mehr darauf an, ob es sich um eine Nutzungsänderung handelt, die gemäß des (unveränderten) Absatzes 2 deshalb verfahrensfrei wäre, weil für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.

Auch wenn Solaranlagen auf Dach- und Außenwandflächen verfahrensfrei sind und damit künftig keinem bauaufsichtlichen Verfahren mehr unterliegen, müssen doch die Anforderungen an die Abstandsflächen und an die Gestaltung der baulichen Anlage nach der Regelung des (unveränderten) Absatzes 5 eingehalten werden. Erleichternd bleiben nach der Bestimmung des § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauO Bln (nachträglich angebrachte) Außenwandbekleidungen zum Zwecke der Energieeinsparung bei bestehenden Gebäuden bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht.

Die Regelung entspricht dem Beratungsstand der Gremien der Bauministerkonferenz, sie soll in die Neufassung der Musterbauordnung – MBO aufgenommen werden. Mit der Verfahrensfreiheit von Solaranlagen wird der Einbau dieser Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien gefördert. Aufgrund des Verzichts auf ein bauaufsichtliches Verfahren sparen Bauherrn die Aufstellung von Bauvorlagen und bautechnischen Nachweisen sowie Verwaltungsgebühren.

In der **Nummer 11** (neu) werden im Buchstaben e Dämmungen von Dächern zusammengefasst. Klargestellt wird, dass auch die Dämmungen auf Dächern verfahrensfrei sind, da vermehrt sog. Aufdachdämmsysteme nachträglich als Maßnahme zur Energieeinsparung verwendet werden. Die Verfahrensfreiheit für Dämmungen von Dächern vereinfacht diese Maßnahmen und sie ist angemessen, da anforderungsgerechte Bauprodukte und Bauarten zur Verfügung stehen. Erst bei (nachträglichem) Aufbringen von Dämmungen bei Hochhäusern muss aufgrund des höheren Gefährdungspotentials im bautechnischen Nachweis gemäß § 67 Abs. 1 der BauO Bln der Brandschutz nachgewiesen werden; daher können diese auch künftig nicht verfahrensfrei gestellt werden.

3. Zu Artikel II

Artikel II regelt das Inkrafttreten.