

17. Wahlperiode

Änderungsantrag

der Fraktion Die Linke

Vorlage zur Beschlussfassung (Gesetzentwurf) vom 09.02.2016

Drittes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin
Drs.17/2713

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – wird wie folgt geändert:

1. § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

a. Absatz 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen ist ein Spielplatz für Kinder anzulegen und instand zu halten (notwendiger Kinderspielplatz). Der Spielplatz muss auf dem Baugrundstück liegen; er kann auch auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück gestattet werden, wenn seine Benutzung zugunsten des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert ist. Spielplätze sind zweckentsprechend und so anzulegen und instand zu halten, dass für die Kinder Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen; für die Bauherren besteht eine regelmäßige Nachweispflicht gegenüber der Behörde. Je Wohnung sollen mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein; der Spielplatz muss jedoch mindestens 50 m² groß und mindestens für Spiele von Kleinkindern geeignet sein. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 soll die Herstellung oder Erweiterung und die Instandhaltung von Kinderspielplätzen sowie eine regelmäßige Nachweispflicht gegenüber der Behörde verlangt werden, wenn nicht im Einzelfall schwerwiegende Belange der Eigentümerin oder des Eigentümers entgegenstehen. Kinderspielplätze sind im Regelfall der Allgemeinheit zugänglich zu machen.“

b. Absatz 3 wird wie folgt neu gefasst:

„Kann die Bauherrin oder der Bauherr den Kinderspielplatz nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück herstellen, so kann die Bauaufsichtsbehörde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Bauherrin oder dem Bauherrn vereinbaren, dass die Bauherrin oder der Bauherr ihre oder seine Verpflichtung nach Absatz 2 durch Zahlung eines Geldbetrags an das Land Berlin erfüllt. Der Geldbetrag soll den durchschnittlichen Herstellungs- und Instandhaltungskosten eines Kinderspielplatzes einschließlich der Kosten des Grunderwerbs entsprechen. Der Geldbetrag ist ausschließlich für die Herstellung oder Erweiterung eines der Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes in der Nähe des Baugrundstücks zu verwenden. In die Ablösungsregelung ist eine für die Bauherrin oder den Bauherr bestehende Pflege- und Unterhaltungsverpflichtung der neu geschaffenen Spielflächen für einen Zeitraum von 10 Jahren aufzunehmen.“

2. § 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

In Abs. 2 wird ein neuer Satz 5 eingefügt:

„Die Fläche für Werbung an Baugerüsten darf 100 m² nicht überschreiten.“

3. § 39 Aufzüge

a. Absatz 4 Satz 3 wird wie folgt geändert:

„Wird bei bestehenden Gebäuden mit mehr als 3 oberirdischen Geschossen ein oberstes Geschoss zu Wohnzwecken nachträglich errichtet oder ausgebaut, muss ein Aufzug hergestellt werden.“

b. Absatz 5 Satz 3 wird wie folgt geändert:

„Vor den Aufzügen muss eine Bewegungsfläche von mindestens 1,50 m x 1,50 m vorhanden sein.“

4. § 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler

Absatz 3

Es wird ein neuer Satz 3 angefügt:

„Der Einbau und die Wartung sowie die daraus entstehenden Kosten sind vom Eigentümer zu tragen.“

5. § 48 Wohnungen

a. In Absatz 4 wird ein neuer Satz 4 eingefügt:

„Der Einbau und die Wartung sowie die daraus entstehenden Kosten sind vom Eigentümer zu tragen.“

b. Es wird ein neuer Absatz 5 eingefügt:

„Technische Ausstattungen in Wohnungen dienen nur ihrer eigentlichen Zweckbestimmung. Die Sammlung und Weitergabe von Daten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Bewohnerin oder des Bewohners.“

6. § 50 Barrierefreies Bauen

a. Absatz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen mit Inkrafttreten des Dritten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin 30 v.H. der Wohnungen barrierefrei nutzbar und über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein; ab 1. Januar 2018 50 v.H. der Wohnungen; ab 1. Januar 2020 100 v.H. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen müssen mit Inkrafttreten des Dritten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin 100 v.H. der Wohnungen barrierefrei nutzbar und über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein. Maßgebliches Datum für die Pflicht ist das Datum, zu dem ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt wird. § 39 Absatz 4 bleibt unberührt.“

b. Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen barrierefrei sein.“

7. § 60 Vorrang anderer Gestattungsverfahren

Satz 3 wird wie folgt neu gefasst:

„Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn es nicht zwei Monate nach Eingang der vollständigen Unterlagen verweigert wird.“

8. § 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

Abs. 1 Punkt 12. b) wird wie folgt geändert:

„Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche;“

9. § 62 Genehmigungsfreistellung

a. Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten und keine Gebäude der Gebäudeklassen 1-4 sind.“

b. Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Mit dem Bauvorhaben darf zwei Monate nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, sofern nicht die Frist um einen weiteren Monat verlängert oder sofern nicht die Bauausführung untersagt wird.“

10. § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

a. Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Außer bei Sonderbauten und Gebäuden der Gebäudeklasse 5 werden geprüft...“

b. Satz 1 Nr. 2 wird wie folgt neu gefasst:

„beantragte und erforderliche Abweichungen im Sinne des § 68 Abs. 1 und 2 Satz 2 sowie die Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß den §§ 4 bis 6 und“

c. In Satz 1 wird ein neuer Punkt 4 eingefügt:

„Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.“

11. § 64 Baugenehmigungsverfahren

Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Bei Sonderbauten und Gebäuden der Gebäudeklasse 5 wird geprüft...“

12. § 69 Behandlung des Bauantrags

a. Absatz 2: die Sätze 2 bis 7 entfallen.

b. Absatz 3 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat. Die Frist beginnt, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen.“

13. § 71 Baugenehmigung

Absatz 3 wird wie folgt neu gefasst:

Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt des Widerrufs, der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen ist die Baugenehmigung auf zwei Jahre zu befristen.

14. § 75 Vorbescheid

Der § wird wie folgt neu gefasst:

Ist die Erteilung einer Baugenehmigung vorgeschrieben, ist vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen gilt der Vorbescheid ein Jahr. Die Frist

kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. § 58 Absatz 2, §§ 68, 69 Absatz 1 bis 3 und § 73 Absatz 2 Satz 2 gelten entsprechend.

15. § 81 Bestehende bauliche Anlagen

a. Absatz 1 Satz 4 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Bauaufsichtsbehörden können die Vorschriften dieses Gesetzes oder die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften auch auf begonnene und bestehende bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen anwenden, wenn es zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben oder Gesundheit oder zur gesellschaftlichen Teilhabe von Menschen mit Behinderungen erforderlich ist.“

b. Absatz 2 Nr. 2 wird wie folgt neu gefasst:

„dies zur gesellschaftlichen Teilhabe von Menschen mit Behinderungen erforderlich ist.“

c. Absatz 3 wird wie folgt neu gefasst:

„Bei Modernisierungsvorhaben ist Absatz 3 Absatz 2 nicht anzuwenden, es sei denn, das anderenfalls Gefahren eintreten oder die gesellschaftliche Teilhabe von Menschen mit Behinderungen nicht gewährleistet ist.“

16. § 85 Ordnungswidrigkeiten

Absatz 1 wird wie folgt ergänzt:

13. entgegen § 8a Abs. 2 einen erforderlichen Kinderspielplatz, zu dessen Herstellung sie oder er verpflichtet ist, nicht herstellt, ganz oder teilweise beseitigt oder nicht in einem sicheren und den bestimmungsgemäßen Gebrauch ermöglichenden Zustand erhält.

Begründung:

Auch nach der Zweiten Lesung im Fachausschuss hält die Fraktion DIE LINKE ihren umfassenden Änderungsantrag zur Senatsvorlage aufrecht. In der parlamentarischen Beratung sind von den Koalitionsfraktionen nur wenige Änderungen in unserem Sinne aufgegriffen worden. Wichtige Forderungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren, zur Barrierefreiheit, zur Übernahme der Kosten für Installation und Wartung der Rauchwarnmelder, notwendige Regelungen zu Spielplätzen und Werbung sowie Datenschutz fanden keine Berücksichtigung durch die Mehrheitsfraktionen.

Zu 1. § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

Absatz 2

Es entfällt der Halbsatz „Abweichungen können zugelassen werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist.“ Das vorhandene Defizit an Kinderspielplätzen soll durch öffentlich zugängliche Spielplätze abgebaut werden. Daher sind auch Wohnanlagen in die Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen aufzunehmen, bei denen mit einer Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist. Zudem kann die Anwesenheit von Kindern auch zu einem späteren Zeitpunkt eintreten.

Die Pflicht zur Instandhaltung von Spielplätzen ist bereits in der Drs.17/2713 formuliert, nicht jedoch die Nachweispflicht.

Im Regelfall sind Kinderspielplätze der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Der Verweis auf haftungsrechtliche Gründe greift nicht, da entsprechende Normen, die bei ausschließlich privater Nutzung niedriger sind, an die Standards angepasst werden können, die für die Errichtung öffentlich genutzter Spielplätze gelten. In diversen Argumentationen wird darauf verwiesen, dass die öffentliche Nutzbarmachung privater Spielplätze eine „unzumutbare Beeinträchtigung des Eigentumsrechts“ darstelle (Antwort den Senats auf die Schriftliche Anfrage von Katrin Möller vom 26. März 2015, Drs. 17/15900). Diese Auffassung teilen wir nicht. Angesichts der allgemeinen Unterversorgung mit Spielplätzen im Land Berlin (nur ca. 60% des Versorgungsstandards werden erreicht) besteht eine allgemeine Verantwortung für die Nutzung aller Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation. Außerdem können bereits bei der Erteilung von Baugenehmigungen entsprechende Regelungen zur Zugänglichkeit vorab mit den Bauherren geregelt werden. Bei den Bestandsbauten muss im Einzelfall entschieden werden. Der Verweis auf den Regelfall lässt Abweichungen zu.

Absatz 3

Mit der Ablösung von der Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen sollte in jedem Fall ein tatsächlicher Zugewinn an Spielplatzkapazitäten im Umfeld erfolgen. Auf die Pflege und Unterhaltung der zusätzlich geschaffenen, öffentlich zugänglichen Spielplatzflächen wird der Bauherr für einen Zeitraum von 10 Jahren verpflichtet.

Zu 2. § 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

Nicht nur die Dauer von Werbeanlagen an Baugerüsten, auch die Fläche der Werbung ist zu begrenzen, um Mega-Werbung zu verhindern und eine störende und verunstaltende Wirkung, wie sie in den Sätzen zuvor beschrieben ist, zu unterbinden.

Zu 3. § 39 Aufzüge

Für Dachgeschossaufbauten wird die Aufzugspflicht nicht abgeschafft, um dem Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen zu entsprechen.

Statt „ausreichender“ Bewegungsfläche Beibehaltung der konkreten Abmessungen.

Zu 4. § 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler

Einbau, Wartung und Kosten von Wasserzählern müssen vom Eigentümer getragen werden, vergleichbar einer funktionierenden Toilettenspülung o.ä.

Zu 5. § 48 Wohnungen

Einbau, Wartung und Kosten müssen vom Eigentümer getragen werden, vergleichbar einer funktionierenden Toilettenspülung o.ä. Andernfalls wäre der Einbau eine Modernisierungsmaßnahme mit entsprechender Modernisierungumlage und Mieterhöhung; die Wartung würde auf die Betriebskosten umgelegt werden.

Die Vorgaben der BauOBln dürfen nicht ein Smart Metering (sog. „intelligente“ Zähler für Energie, die dem jeweiligen Anschlussnutzer den tatsächlichen Energieverbrauch und die tatsächliche Nutzungszeit anzeigen und in ein Kommunikationsnetz eingebunden sind) ohne Regeln und ohne Einverständnis der Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichen. Der Daten-

schutz ist zu gewähren. Mit der Formulierung sind bereits heute existierende Funkablesungen berücksichtigt.

Zu 6. § 50 Barrierefreies Bauen

Absatz 1

In der Anhörung BauOBln im Ausschuss BauVerk am 20. April wurde die unzulängliche Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention kritisiert. Da die UN-Konvention Gesetzesrang hat, ist die BauO entsprechend einer umfassenderen Barrierefreiheit anzupassen. Andernfalls entstünden zu wenige barrierefreie Wohnungen, da eine Aufzugspflicht erst ab fünf Geschossen besteht und in allen anderen Gebäuden nur ein Geschoss barrierefrei sein muss. Angesichts der wachsenden Zahl Älterer soll das möglichst lange Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. In den Bestandsbauten sind die Umbauten teuer und bisweilen technisch nicht möglich, so dass der ohnehin geringe Anteil von Neubauten im Vergleich zum Bestand einen höheren Beitrag zur Barrierefreiheit leisten muss.

Absatz 2

Die UN-Konvention ist geltendes Recht. Zudem formuliert die BauOBln selbst in § 3 Allgemeine Anforderungen: „Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass [...] die Nutzbarkeit für alle Menschen gewährleistet ist.“

Zu 7. § 60 Vorrang anderer Gestattungsverfahren

Fristverlängerung für die Behörde, um der Behörde ausreichend Zeit für das Einvernehmen einzuräumen.

Zu 8. § 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

Beibehaltung der derzeitigen Regelung, da eine verfahrensfreie Regelung von Werbeanlagen bis zu 10 m eine Verunstaltung verursachen könnte. Die derzeitige Regelung hat sich bewährt.

Zu 9. § 62 Genehmigungsfreistellung

Absatz 1

Die Genehmigungs- und Verfahrensfreiheit ist einzuschränken: größere Wohngebäude (Gebäudeklasse 5) sollen genehmigungspflichtig werden.

Absatz 3

Fristverlängerung für die Behörde, um der Behörde ausreichend Zeit für die Prüfung der Unterlagen einzuräumen.

Zu 10. § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Da größere Wohngebäude (Gebäudeklasse 5) genehmigungspflichtig werden sollen, ist nun das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nicht für diese Gebäudeklasse (und auch nicht für Sonderbauten) anzuwenden.

Der Prüfumfang wird beibehalten, wie in der bisherigen Fassung vorgesehen. Die Beibehaltung entspricht im Übrigen einer Forderung des Bezirksstadtrates Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamtes Pankow.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird beibehalten.

Zu 11. § 64 Baugenehmigungsverfahren

Gebäude der Gebäudeklasse 5 (z.B. Mehrfamilienhäuser) unterliegen künftig einem Baugenehmigungsverfahren.

Zu 12. § 69 Behandlung des Bauantrags

Die Genehmigungsfiktion wird abgeschafft.

Zu 13. § 71 Baugenehmigung

Für Vorhaben des Wohnungsbaus sollen Baugenehmigungen generell befristet für zwei Jahre erteilt werden, um das öffentliche Interesse an einer baulichen Realisierung zum Ausdruck zu bringen und spekulativen Entwicklungen vorzubeugen.

Zu 14. § 75 Vorbescheid

Für Vorhaben des Wohnungsbaus soll die Geltungsdauer von Vorbescheiden verkürzt werden, um das öffentliche Interesse an einer baulichen Realisierung zum Ausdruck zu bringen und spekulative Nutzung des defacto Baurechts zu unterbinden.

Zu 15. § 81 Bestehende bauliche Anlagen

Für den Gebäudebestand wird die Pflicht, bei Umbauten Barrierefreiheit herzustellen, verschärft. Relativierende Formulierungen, die die Pflicht nur an die Zumutbarkeit der Mehrkosten binden, werden gestrichen. Da die UN-Konvention Gesetzesrang hat, ist die BauO entsprechend anzupassen. Zudem formuliert die BauOBln selbst in § 3 Allgemeine Anforderungen: „Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass [...] die Nutzbarkeit für alle Menschen gewährleistet ist.“

Da Absatz 2 und Absatz 3 keine Soll-Regelung beinhalten, sondern die Forderung nach Anwendung der Bauordnung gestellt werden kann, bleibt ein behördliches Ermessen möglich.

Zu 16. § 85 Ordnungswidrigkeiten

Absatz 1 wird wie folgt ergänzt: 13.

Die Nichterfüllung der Pflichten bezüglich Kinderspielplätzen wird als Ordnungswidrigkeit behandelt und mit einem Bußgeld belegt.

Berlin, den 07. Juni 2016

U. Wolf Lompscher
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke