



Stellungnahme der Fachgemeinschaft Bau zum vorliegenden Referenten-Entwurf des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben (Schneller-Bauen-Gesetz)

Grundsätzlich gilt aus Sicht der Fachgemeinschaft Bau, dass der vorliegende Referentenentwurf vom Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben ein wichtiger erster Aufschlag zur Beschleunigung des Bauens in der Hauptstadt ist. Wenn die in diesem Gesetz geplanten Vorhaben umgesetzt werden, wird ein großer Beitrag zur Entbürokratisierung und Vereinfachung des Bauens in Berlin geleistet. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Prozess jedoch mit der Verabschiedung und Umsetzung des vorliegenden Gesetzentwurfs nicht abgeschlossen sein kann. Allein die lange Reihe der untergesetzlich formulierten Arbeits- und Prüfaufträge macht deutlich, dass mit den Regelungen, die im Entwurf formuliert sind, die Vereinfachung und Beschleunigung des Bauens in der Hauptstadt längst nicht erschöpft sind. Daher kann das Schneller-Bauen-Gesetz tatsächlich nur ein erster Schritt sein.

Wie bereits erwähnt handelt sich neben dem Gesetz auch um eine Aufstellung untergesetzlicher Maßnahmen und Prüfaufträge. Erst in der Kombination der Umsetzung von Gesetz und diesem untergesetzlichen Maßnahmenpaket wird ein deutlicher Beschleunigungseffekt des Bauens erreicht werden. Dieser Umsetzungsprozess muss schleunigst begonnen werden.

Gut und wichtig ist aus Sicht des Baugewerbes die Etablierung eines regelmäßigen Fachaustausches, wie in den untergesetzlichen Maßnahmen unter Punkt 2.62 vorgesehen. Damit wird erreicht, dass gemeinsam auch künftig auftretende Fragen und Probleme sachorientiert einer Lösung zugeführt werden können.

Die Fachgemeinschaft begrüßt die Absicht des Senats, sich auf Bundesebene für Vereinfachungen und die Entschlackung bundesrechtlicher Regelungen zu engagieren. Hier sei nur die exemplarisch die Vereinfachung des Dachgeschossausbaus durch eine dauerhafte Übernahme der erweiterten Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB genannt. Allerdings wäre hier auch das Engagement für die Einführung von Bearbeitungsfristen bei der Bearbeitung der Anträge für die straßenverkehrsrechtliche Anordnung wünschenswert. Dies würde die im Schneller-Bauen-Gesetz formulierte Absicht der Befristung von Bearbeitungsverfahren auf Landesebene flankieren.

Die sowohl im Gesetz als auch in den untergesetzlichen Maßnahmen vorgesehene Digitalisierung der baurelevanten Prozesse ist ein konsequenter Schritt, der nichts weniger als den Anspruch einer modernen Verwaltung in der viertgrößten globalen Wirtschaftsnation in der heutigen Zeit manifestiert. Wichtig aus der Erfahrung mit Digitalisierungen von Prozessen ist aus unserer Sicht, dass die Prozesse, die man zu digitalisieren beabsichtigt, nicht einfach aus der analogen in die digitale Welt transformiert werden. Wenn die gewünschten Beschleunigungseffekte tatsächlich eintreten sollen, muss der Verwaltungsprozess vorher entschlackt und vereinfacht werden.

Aus Sicht der Fachgemeinschaft ist es gut und richtig, dass bei der Bearbeitung von Anträgen auf Sondernutzungen von Straßenland Fristen und die Anzeigepflicht für kleinere Baustellen kürzerer Dauer eingeführt werden. Dies würde aus unserer Sicht aktuell den Tief- und Straßenbau erheblich beschleunigen. Nach unserer Lesart wird jedoch der Hochbau und damit der dringend benötigte Bau von Wohnungen nur bedingt beschleunigt. Zwar ist die aktuell geplante Priorisierung von Wohnungsbauvorhaben bei



der Bearbeitung der Anträge ein guter Schritt, jedoch würde eine Erlaubnisfiktion in der von uns mit Gutachten aus dem Jahr 2020 vorgeschlagenen Form eine deutlich größere Beschleunigung des Wohnungsbaus zur Folge haben. Dies sollte dringend im vorliegenden Entwurf ergänzt werden.

Bezüglich der Ausweitung des Vorkaufsrechts durch den Berliner Senat weisen wir darauf hin, dass dies eine erhebliche Wettbewerbsverzerrung zur Folge haben würde. Um Bauland zu mobilisieren, wäre aus unserer Sicht eine konsequente Zusammenführung und Nutzung der vorhandenen Daten in einem für alle Seiten nutzbaren Flächenkataster wesentlich zielführender. Dies ist laut Entwurf und Maßnahmenpaket bereits vorgesehen. Ebenso sei an dieser Stelle auf die Rückkaufaktionen von ehemals privatisierten Gebäuden zu erheblichen Kosten verwiesen, die überdies nun noch der Sanierung bedürfen und damit weitere öffentliche Gelder binden werden. In Zeiten knapper Kassen ist die Absicht einer Ausweitung des Rechts und der Umsetzung eines solchen Vorkaufsrechtes zumindest fragwürdig.

Die Absicht, eine klare Aufgabenstruktur und klare Verantwortlichkeiten zwischen Senatsverwaltungen und Bezirken einzuführen ist aus unserer Sicht wichtig und richtig. Hier erwarten wir uns deutliche Vereinfachungen und damit Beschleunigungen für die Verwaltungsprozesse. Hinzu kommt die erklärte Absicht, Leitfäden für die Entscheidung von Genehmigungen zu erarbeiten. Dies vereinfacht die Arbeit der Behörden und sorgt mit einer Vereinheitlichung der Auslegung von Normen für Transparenz beim Antragsteller.

Allerdings wurde sowohl beim Schneller-Bauen-Gesetz als auch beim untergesetzlichen Maßnahmenpaket das Thema öffentliche Vergabe fast vollständig ausgeklammert. Zwar wird in Punkt 2.22 und 2.23 des untergesetzlichen Maßnahmenpakets zum einen die Absicht formuliert, die Wertgrenzen für Baumaßnahmen zu erhöhen und eine zentrale Vergabestelle einzuführen, dies jedoch ist angesichts der in den letzten Jahren massiv gewachsenen Komplexität des Vergaberechts und der zugehörigen Vorschriften längst nicht ausreichend. Mit Blick auf die erheblichen Friktionen zwischen Tariftreuepflicht und tatsächlicher Bezuschlagung des billigsten Angebotes in der Praxis ist hier die Erarbeitung eines Leitfadens unerlässlich, der den Vergabestellen Wege aufzeigt, das wirtschaftlichste Angebot aus den eingegangenen Bewerbungen herauszufiltern, ohne die übrigen Vergabekriterien außer Acht zu lassen. Ein Beispiel ist der bereits existierende Leitfaden des Bayerischen Wirtschaftsministeriums. Ebenso empfiehlt sich in diesem Zusammenhang die Aufnahme einer deklaratorischen Formulierung ins Berliner Vergabegesetz. Auch die Entschlackung der Vergabe-Kriterien ist aufgrund der inzwischen zu beachtenden Menge dringend angeraten.

Die weiteren Anmerkungen zum vorliegenden Referentenentwurf des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben sind in der beigefügten Datei zu finden. Für Rückfragen und vertiefende Erläuterungen stehen wir sehr gern zur Verfügung.



Zu den geplanten Regelungen, die sich aus dem Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben (Schneller-Bauen-Gesetz) ergeben im Einzelnen:

(A) Allgemeines Zuständigkeitsgesetz Berlin (AZG)

I.

Der Entwurf kennt eine Neuregelung in § 3 Abs. 4 AZG. Hier ist bislang vorgesehen, dass sich Senatsverwaltungen, Bezirksämter und Sonderbehörden gegenseitig über alle wichtigen Ereignisse, Entwicklungen und Vorhaben informieren. Dabei soll die federführende Verwaltungsstelle Mitentscheidungen der anderen Behörden einholen. Dafür ist nun eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme von einem Monat vorgesehen, also eine Art „Selbstbindung der Verwaltung“. Diese Regelung ist aus Sicht der Fachgemeinschaft richtig und wichtig.

II.

Außerdem ist das Einfügen einer neuen Vorschrift unter § 13b AZG vorgesehen, mit der Eingriffsrechte in Bezirkskompetenzen nochmals konkretisiert werden. Nach § 13a Abs. 1 AZG ist dies nur in Fällen eines dringenden Gesamtinteresses Berlins (das durch Regelbeispiele spezifiziert wird) gegeben und muss im Benehmen mit der für Inneres zuständigen Senatsverwaltung (als Bezirksaufsichtsbehörde) erfolgen.

Die Neuregelung unter § 13b AZG entpflichtet von der Herstellung von Benehmen mit der Senatsverwaltung für Inneres, soweit städtebauliche Vorhaben im weitesten Sinne (hierfür definiert der Entwurf einen Katalog) betroffen sind.

Diese Regelung wird aus Sicht der Fachgemeinschaft zur Beschleunigung von städtebaulichen Vorhaben beitragen.

Ähnliches gilt für eine vorgesehene Neuregelung des Zuständigkeitskatalogs zum AZG, wonach gemäß Ziff. 6. für dingliche Grundstücksgeschäfte einschließlich des Erwerbs von Grundstücken für Zwecke der Hauptverwaltung sowie für die Entscheidung über die Ausübung vertraglicher Vorkaufsrechte die Hauptverwaltung, also der Senat, zuständig sein soll.

(B) Berliner Bauordnung (BauO Bln)

Auch die vorgesehenen Änderungen in der BauO Bln zielen durchweg darauf ab, Prozesse zu vereinfachen und ggf. rechtssicherer zu gestalten.

I.

Beispielhaft sollte hier auf § 47 Abs. 1 BauO Bln verwiesen werden, wonach die lichte (Mindest-) Raumhöhe von Aufenthaltsräumen von 2,50m auf 2,40m reduziert werden soll.

II.

Bemerkenswert sind auch die vorgeschlagenen Änderungen/Ergänzungen unter § 48 Abs. 5 BauO Bln sowie unter § 51 BauO Bln.

Nach § 48 Abs. 5 BauO Bln sollen die Einschränkungen aus §§ 27, 28 sowie §§ 30 – 32 BauO Bln nicht gelten, wenn Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt werden. Damit wurde ein pragmatischer Lösungsansatz zur Schaffung von Wohnraum geschaffen.



III.

Nach § 51 S. 4 BauO Bln sollen Erleichterungen im Sinne von § 51 S. 3 Nr. 16 BauO Bln (barrierefreie Nutzbarkeit) nunmehr unter den Voraussetzungen von § 50 Abs. 6 BauO Bln gestattet werden. Das bedeutet konkret, dass eine „Entpflichtung vom Standard der Barrierefreiheit“ aus § 50 Abs. 2 BauO Bln stattfindet. Hier wird also barrierefreie Nutzbarkeit eher/leichter erreicht.

IV.

Außerdem fällt eine Neuregelung von § 69 BauO Bln im Entwurf auf.

In Abweichung von der bisherigen Regelung sieht der Entwurf in Sachen Behördenbeteiligung eine Neuregelung dann vor, wenn die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über den Bauantrag entscheidet. In diesem Falle normiert der Entwurf eine Frist von vier Wochen, in der die beteiligte Behörde/Bezirksverwaltung die Vollständigkeit der Unterlagen prüfen/feststellen muss. Eine Fiktionswirkung besteht auch hier nach wie vor insoweit, als einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen das Einvernehmen als erteilt gilt. Dies ist aus Sicht der Fachgemeinschaft begrüßenswert.

(C) Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AG BauGB)

Erhebliche Bedenken bestehen aus Sicht der Fachgemeinschaft allerdings gegen den Entwurf zu § 16 Abs. 2 AG BauGB.

Der Entwurf geht davon aus, dass Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch im Grundsatz von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung wahrgenommen werden. Der Senat wird zwar ermächtigt, die Zuständigkeit durch Rechtsverordnung ganz oder teilweise auf die Bezirke zu übertragen, es liegt aber in seinem Ermessen, dies zu tun. Dazu haben wir in unseren Vorbemerkungen bereits Position bezogen.

(D) Berliner Naturschutzgesetz (BerlNaturschG)

Auffällig ist zudem die im Entwurf vorgesehene Änderung von § 17 Abs. 1 NaturschG. Bislang verhält sich diese Regelung so, dass Ersatzmaßnahmen vom Verursacher innerhalb einer behördlich zu bestimmenden Frist von möglichst nicht mehr als zwei Jahren auszugleichen sind und möglichst innerhalb der in der Landschaftsplanung ausgewiesenen Flächen und Räume festgesetzt werden sollen.

Der Entwurf entfristet die Ersatzmaßnahme vollständig und lässt ausdrücklich zu, dass Ersatzmaßnahmen auch außerhalb des durch den Eingriff betroffenen Naturraums erfolgen.

Dies ist mit Blick auf die begrenzten Flächen, die dem Land Berlin zur Verfügung stehen ein konsequenter Schritt. Er bringt damit die notwendige Fokussierung auf den schonenden und nachhaltigen Umgang mit der Umwelt und die Bedürfnisse der Berliner Einwohner nach neuen Wohnungen und damit einem beschleunigtem Wohnungsbau überein.

(E) Berliner Straßengesetz (BerlStrG)

Schließlich kennt der Entwurf auch Änderungen des Berliner Straßenrechtes.

Neben der Ergänzung unter § 11 Abs. 2 BerlStrG wonach eine Art „Priorisierung“ von Anträgen im Kontext eines Wohnungsbauvorhabens vorgesehen ist, ist hier die avisierte Neuregelung unter § 11 Abs. 3a BerlStrG relevant.



Diese Vorschrift bestimmt, dass die zuständige Behörde innerhalb von vier Wochen nach Erhalt eines Antrages prüfen **muss**, ob dieser vollständig ist oder Mängel aufweist.

Im nächsten Schritt sieht § 11 Abs. 3a BerlStrG vor, dass innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages über diesen **zu entscheiden ist**.

Der Entwurf kennt die von der Fachgemeinschaft über ihr Gutachten eingebrachte Möglichkeit der Fristverlängerung um weitere zwei Monate sowie die der nochmaligen Fristverlängerung um weitere zwei Monate im übergeordneten Straßennetz.

Damit werden durchaus die von uns avisierten Kernziele Rechtssicherheit und Verbindlichkeit im Verfahren bei der Novelle des Straßenrechtes erreicht. Bei der Erarbeitung der Kriterien, für den die Meldepflicht einschlägig sein soll, muss dringend die bau- und wohnungswirtschaftliche Praxis einbezogen werden.

Berlin, 22.04.2024

gez. Holger Gültzow, Thomas Herrschelmann