

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich darf mich kurz vorstellen:

Mein Name ist Sonja Bertsch. Ich bin freischaffende Architektin und Mitglied im Vorstand des AIV.

Seit 1993 führe ich - zusammen mit meinem Mann - das Architekturbüro BERTSCH ARCHITEKTEN. Wir beschäftigen uns vorwiegend mit dem Bauen im Bestand in Berlin.

Aus diesem Grund wurde ich gebeten, Ihnen heute anhand einiger Beispiele darzulegen, wie sich die neue Berliner Bauordnung in der Praxis auswirkt.

Ich habe drei Beispiele mitgebracht, alles relativ kleine Baumaßnahmen, die typisch sind für den Berliner Altbaubestand. Anhand dieser Beispiele möchte ich Ihnen meine Erfahrungen mit dem Berliner Baurecht schildern.

1. Erfahrung:

Das Bauen wird teuer, die Nebenkosten steigen.

Dies liegt zum einen an den zusätzlichen Nachweisen, die erbracht werden müssen, z.B. dem Brandschutznachweis und der Prüfbestätigung hierfür. Diese Mehrkosten werden auch nicht durch die geringeren Gebühren aufgewogen.

Es liegt aber auch an der Logik des Genehmigungsfreistellungsverfahrens selbst. Ich zeige Ihnen hierfür ein Beispiel:

1. Beispiel:

Für einen Altbau in der Mommsenstraße in Charlottenburg haben wir

in den letzten Jahren zweimal Bauanträge für Dachausbauten gestellt, einmal nach dem alten, einmal nach dem neuen Baurecht.

Im ersten Fall wurde 2003 ein Teil des Daches ausgebaut, der bisher Dachboden war. Obwohl es sich um einen Neuausbau handelte und dieser mit einer Erhöhung der GFZ einherging, wurde von der Bauaufsicht kein amtlicher Lageplan gefordert. Der Nachweis durch den Architekten reichte damals aus.

Die zweite Baumaßnahme am Dach wurde 2006 beantragt, nach neuem Baurecht und im Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Bei dieser Maßnahme handelte es sich um die Zusammenlegung zweier bereits vorhandener Wohnungen im Dachgeschoss. Eine Erhöhung der GFZ trat dadurch nicht ein. Dass sich auch - trotz einiger Veränderungen an den Dachgauben - keine Auswirkungen auf die Abstandsflächen ergeben, haben wir nachgewiesen.

Trotzdem forderte die Bauaufsicht in diesem Fall, einen amtlichen Lageplan durch einen Vermesser erstellen zu lassen.

Die Begründung, die uns dafür mitgeteilt wurde, offenbart die Logik, die dem neuen Baurecht innewohnt:

Nach altem Baurecht konnte die Bauaufsicht die eingereichten Unterlagen selbst prüfen und im Zweifelsfall den GFZ-Nachweis sogar korrigieren.

Nach dem neuen Baurecht darf die Bauaufsicht gar nicht mehr inhaltlich prüfen - sie prüft nur noch die Vollständigkeit der Unterlagen. Daher - so wurde mir beschieden - könne der Nachweis von GFZ und Abstandsflächen nicht mehr vom Architekten erbracht werden, sondern er müsse von einem öffentlich bestellten Sachverständigen, also einem Vermessungsingenieur, durchgeführt werden.

Die Kosten für den amtlichen Lageplan berechneten sich allerdings nicht aus der Größe der Baumaßnahme, sondern aus der Größe des gesamten Gebäudes und betragen fast 4000,- Euro.

Fazit ist: Wenn diese Logik beibehalten wird und den Bauaufsichtsämtern kein Ermessensspielraum gegeben wird, bei kleinen Maßnahmen auf offensichtlich unnötige Nachweise zu verzichten, dann werden

die Baunebenkosten bald in keinem sinnvollen Verhältnis zu den Baukosten mehr stehen.

2. Erfahrung:

Die Einführung der Gebäudeklassen führt dazu, dass der typische fünfgeschossige Berliner Altbau der höchsten Gebäudeklasse 5 zuzuordnen ist. Unabhängig von der Größe der tatsächlichen Umbaumaßnahme sind damit hohe verfahrenstechnische Anforderungen verbunden.

2. Beispiel:

Ein Beispiel für eine echte Verschlechterung im Sinne von Verkomplizierung des Verfahrens stellt die nachträgliche Wärmedämmung von Brandwänden dar - hier zeige ich ein Beispiel aus dem Wedding.

Nach der neuen Bauordnung ist das nachträgliche Anbringen einer Außenwandbekleidung nur noch in der Gebäudeklasse 1 und 2 verfahrensfrei gestellt.

Da der Berliner Altbaubestand der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen ist, kommt also das Verfahren für diese Gebäudeklasse voll zum Tragen.

Dies bedeutet: Für die Wärmedämmung ist ein Antrag im Genehmigungsverfahren zu stellen. Dazu ist auch ein Brandschutznachweis einzureichen. Dieser muss aufgrund der Gebäudeklasse 5 auch noch von einem externen Prüfenieur geprüft werden.

Erst wenn alle Unterlagen einschließlich des Prüfbescheides vorliegen und die einmonatige Frist abgelaufen ist, kann mit den Arbeiten begonnen werden.

Eine ökologisch sinnvolle und notwendige Maßnahme wird so durch überflüssige Bürokratie erheblich behindert.

3. Erfahrung:

Solange das Berliner Planungsrecht nicht modernisiert und an die vor-

handene städtebauliche Situation angepasst wird, kann für das Bauen im Bestand keine echte Vereinfachung eintreten.

Warum?

In weiten Teilen Berlins wird planungsrechtlich auf den Baunutzungsplan von 1960 zurückgegriffen. Diesem liegt ein überholtes städtebauliches Leitbild zugrunde, das für die Innenstadt eine GFZ von 1,5 fest schreibt.

Dieses zulässige Maß der Bebauung ist in der Regel schon im Bestand um ein Vielfaches überschritten.

Jede Baumaßnahme im Bestand, die eine auch nur geringfügige Änderung der GRZ/ GFZ zur Folge hat, erfordert daher eine Befreiung von diesem geltenden Planungsrecht.

Hierfür muss bei den Stadtplanungsämtern ein planungsrechtlicher Bescheid beantragt werden.

Erst wenn dieser vorliegt, kann die Bauaufsicht das Genehmigungsverfahren durchführen.

Das Verfahren dauert somit genauso lange wie früher auch.

3. Beispiel:

Haben Sie schon einmal versucht, die Baugenehmigung für den Anbau eines Aufzugs im Hof eines Altbaus zu beantragen? Hier ist ein Beispiel aus Friedenau.

Sie benötigen - im Genehmigungsverfahren -

- eine planungsrechtliche Befreiung von den Festsetzungen des Baunutzungsplans von 1960 für die Änderung der GRZ und GFZ
- eine planungsrechtliche Ausnahme wegen Überschreitung der maximalen Bebauungstiefe von 13 m
- eine Genehmigung der Abweichung vom Abstandsflächenrecht der Bauordnung
- in diesem Fall noch eine Genehmigung für die Entlassung aus der geltenden Erhaltungssatzung

- einen amtlichen Lageplan eines Vermessungsingenieurs
 - eine Statik - diese muss unabhängig geprüft werden
 - einen Brandschutznachweis - auch dieser muss unabhängig geprüft werden
- und so weiter, ohne Anspruch auf Vollständigkeit...

Fazit:

Der Anspruch, das Genehmigungsverfahren zu vereinfachen, ist natürlich zu begrüßen. Der Ansatz ist gut, und beispielsweise das neue Abstandsflächenrecht stellt eine echte Verbesserung dar.

Allerdings ist festzustellen, dass das Bauen im Bestand nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Umbaumaßnahmen nehmen in Berlin sicher den größten Anteil an allen Baumaßnahmen ein.

Das neue Baurecht - und auch das veraltete Planungsrecht - werden dieser Tatsache nicht immer gerecht.

Für den Antragsteller ist bei derartigen Bauvorhaben keine Vereinfachung zu erkennen. Vielmehr hat sich der bürokratische Aufwand weiter erhöht - und damit auch die Kosten.

Mir fällt es schwer, meinen Bauherren den Sinn dieser Bürokratie zu vermitteln...

Ich danke Ihnen.

Sonja Bertsch

31.01.2007