

# Abgeordnetenhaus B E R L I N

18. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

## Wortprotokoll

## Öffentliche Sitzung

### **Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen**

19. Sitzung  
21. Februar 2018

Beginn: 12.08 Uhr  
Schluss: 14.45 Uhr  
Vorsitz: Ülker Radziwill (SPD)

#### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

#### Punkt 1 der Tagesordnung

##### **Aktuelle Viertelstunde**

Siehe Inhaltsprotokoll.

#### Punkt 2 der Tagesordnung

##### **Bericht aus der Senatsverwaltung**

Siehe Inhaltsprotokoll.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Ich rufe auf

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –  
Drucksache 18/0011

0001  
StadtWohn

**Viertes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für  
Berlin**

Hierzu: Anhörung

Wir haben hierzu eine Anhörung festgelegt, und ich begrüße ganz herzlich unsere Anzuhörenden in alphabetischer Reihenfolge: Herzlich willkommen, Herr Dipl.-Ing. Ralf Ruhnau, Präsident der Baukammer Berlin! Herzlich willkommen, Herr Dipl.-Ing. Bernhard Tibes, Vorsitzender des Ausschusses für Gesetze, Normen und Verordnungen der Architektenkammer Berlin! Und herzlich willkommen, Herr Bezirksstadtrat Oliver Schruoffeneger, der uns aus vergangenen Zeiten bekannt ist, aus dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Leiter der Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt!

Ich gehe davon aus, dass ein Wortprotokoll gewünscht wird. Dann verfahren wir so. Ich möchte noch den Wunsch mitteilen, dass es dringliche erfolgen soll, weil die weitere Behandlung mit dieser Beschlussfassung zügig erfolgen sollte. Das werden wir noch beim Präsidenten beantragen.

In Vorbereitung auf diese Sitzung haben Sie alle den Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen sowie den Änderungsantrag der AfD-Fraktion per E-Mail zugesandt bekommen. Ich hoffe, Sie haben alle ein Exemplar. Falls nicht, liegen hier vorn weitere Exemplare, die Sie sich gern abholen können.

Für die Begründung der Vorlage – zur Beschlussfassung – durch den Senat erteile ich Frau Lompscher das Wort. – Bitte sehr!

**Senatorin Katrin Lompscher** (SenStadtWohn): Bauordnungsnovellen sind die Lieblingsbeschäftigung in diesem Ausschuss, die kommen häufiger vor. Ich kann also nicht versprechen, dass das die letzte ist, die hier vorgelegt wird. Die Vorlage, die den Ausgangspunkt bildet, hat schon ein gewisses Alter erreicht. Sie kommt noch aus der alten Legislaturperiode und wurde zunächst vor allem deshalb gemacht, um eine notwendige Anpassung an das europäische Bauproduktenrecht durchzuführen, und zwar so schnell wie möglich. Dann haben wir selbst als Senatsverwaltung den Vorgang angehalten, weil es seitens der EU plötzlich nicht mehr so schnell gehen sollte, weil es dort noch Klärungsbedarf gab. Wir haben gesagt: Stopp! Wir klären das erst mal. Nicht, dass wir hier etwas beschließen, was wir nachher wieder ändern müssen. – Diese Klärung hat bis zum Sommer 2017 stattgefunden. Erst danach konnten wir sagen, dass es weitergehen kann.

Es hat sich aber ein zusätzlicher Sachverhalt aufgetan, der seitens des Senats zu einem Änderungswunsch führt, der in den Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen eingeflossen ist. Ich habe heute die Presseberichterstattung dazu relativ erstaunt zur Kenntnis genommen: Weil sie, glaube ich, von falschen Voraussetzungen ausgeht, will ich das kurz klarstellen. Warum

wird der § 70, in dem es um die Einbeziehung, Beteiligung der Nachbarn an Bauvorhaben geht, so ausführlich geändert? – Das hat etwas mit der Seveso-III-Richtlinie zu tun. Es ist nicht notwendig, in den Paragrafen zu schreiben, dass es wegen der Seveso-III-Richtlinie ist. Die gibt es übrigens schon seit 2012, und die Umsetzungsfrist ist im Mai 2015, glaube ich, abgelaufen. Bundesrechtliche Rahmenregelungen sind allerdings erst im Sommer 2016 auf den Weg gebracht worden. Vorgaben für die Länder, wie sie es zum Beispiel in der Bauverordnung regeln könnten, gibt es erst seit Sommer 2017. Also, es hat ein bisschen lange gedauert, was dazu führt, dass ein Vertragsverletzungsverfahren anhängig ist, sodass es jetzt dringlich ist. Die Seveso-III-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedsstaaten zu drei Dingen: Bei baulichen Anlagen, Betrieben, von denen entsprechende Gefahren ausgehen, müssen – erstens – entsprechende Sicherheitsabstände garantiert werden, und es müssen – zweitens – Genehmigungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Das sind die drei Anforderungen, die in der Seveso-III-Richtlinie stehen, und deshalb gelten die sehr ausführlichen Änderungen und Ergänzungen des § 70 der Bauordnung auch nur für Anlagen, von denen ein entsprechendes Gefahrenpotenzial ausgeht. Das nur zur Klarstellung, weil es hier eine unglaubliche Aufregung gegeben hat, dass wir noch mehr Bürgerbeteiligung wollen, wogegen im Prinzip nicht spräche, aber das ist nicht der Punkt. Der Punkt ist, dass wir die Seveso-III-Richtlinie umsetzen müssen. Diesen etwas komplizierten Punkt wollte ich in der Begründung des Änderungsantrages vorwegnehmen, weil ich nämlich darum gegeben habe, dass die Koalitionsfraktionen diesen Punkt im Huckepackverfahren mit auf ihren Änderungsantrag nehmen, und ich bin sehr froh, dass sie es getan haben. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Dann möchte ich einem Vertreter der Koalition die Möglichkeit zur Begründung des Änderungsantrags geben. Mir liegt die Wortmeldung von Herrn Otto vor. – Bitte, Herr Otto!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Wir haben in diesen Kanon der Bauordnungsänderung, der schon vorlag, in der Tat noch ein paar Sachen aufgenommen. Das ist angefangen beim § 3 der Grundsatz der Nachhaltigkeit, der dort eingefügt ist, weil wir davon ausgehen, dass gerade beim Bauen – wenn in Berlin in den nächsten Jahren so viel gebaut und investiert wird – die Stichworte Nachhaltigkeit, Recycling, Energieeinsparung eine Rolle spielen müssen. Wir haben das praktisch in diesem Grundsatzparagrafen eingefügt.

Das Nächste ist der Abstandsflächenparagraf. Wir haben uns mit der Frage von Abrissen und Ersatzneubau, beschäftigt. Sie wissen, dass es bisher nach der Bauordnung möglich war, unter Verzicht auf eine Betrachtung zu den Abstandsflächen Gebäude abzureißen und neue in derselben Kubatur zu errichten. Wir haben hier eine Modifikation eingefügt, die sagt: Das ist bei Wohngebäuden in den Fällen erlaubt, wo man das Maß der Nutzung nicht verändert. Das ist ein ganz wichtiger Punkt, und das korrespondiert in der Thematik Abrisse mit einer Reihe von weiteren Änderungen. Man muss vielleicht auch die Motivation erklären: Wir haben beobachtet, dass nicht alle Investoren, alle Bauherrn wissen, dass wir eine Zweckentfremdungsverbotsregelung haben und dass man sich bei Abrissen auch darum zu kümmern hat. Deswegen haben wir gesagt, regeln wir das in der Bauordnung. Die Bauordnung kennt jeder, der baut, jeder, der investiert und natürlich auch jeder, der genehmigt und stellt hier eine Verbindung her mit dem Ziel, dass in Berlin nicht mehr so einfach abgerissen werden kann. Sie erinnern sich an den Fall in der Wilhelmstraße. Dort wurden sehr umfänglich Wohngebäude abgerissen. Das waren preiswerte Wohnräume. Die werden ersetzt durch sehr teuren Wohnungsbau. Das bedeutet, dass die Wohnungen dann wegfallen und für die Zielgruppe, die dort mal ge-

wohnt hat, der Wohnraum an der Stelle nicht mehr vorhanden ist. Deswegen haben wir überlegt: Geregelt ist es in der Zweckentfremdungsverbotsverordnung, aber wir wollten es mit der Bauordnung verbinden und haben jetzt – wie ich finde, ein guter Vorschlag – eine Regelung darin, die sagt: Wenn man etwas abreißen will, dann muss geprüft werden, ob die einschlägigen Vorschriften im Zweckentfremdungsverbotsgesetz auch eingehalten sind. – Da ist eine Verbindung hergestellt. Der Inhalt, der geprüft wird, ist immer die Frage der Zweckentfremdung. Geregelt wird es jetzt aber über die Bauordnung. Das hat dann auch Einfluss auf die Verwaltung. Deshalb auch eine Frage an Herrn Bezirksstadtrat Schruoffeneger, ob das dann auch funktionieren würde.

Das Nächste ist eine Sache, von der ich durchaus sagen kann, dass sie uns als Bündnisgrünen sehr am Herzen liegt, aber auch die Koalition hat sich dazu bekannt. Wir wollen, dass ökologisches Bauen, nachhaltiges Bauen befördert und einfacher wird. Das ist an dieser Stelle der Punkt mit dem Holzbau. Wir wollen, dass der Bau von Gebäude, die konstruktiv aus Holzelementen errichtet werden – ob das massiv ist oder zusammengesetztes Holz, das ist hier offen –, erleichtert und das Genehmigungsverfahren einfacher wird. Natürlich geht es um Brandschutz. Mir sind schon Leute begegnet, die sagen: Um Himmels willen, Holz brennt doch. – Ich bitte, es nicht falsch zu verstehen. Es sollen keine Baracken aus Brettern errichtet werden, sondern hier geht es in der Tat um Teile von Gebäuden, die genauso alle Funktionen statisch wie auch vom Brandschutz her erfüllen. Da ist jetzt ein, wie ich finde, ein sehr guter Vorschlag gefunden worden, der sagt: Natürlich muss die Brandfestigkeit der Bauteile nachgewiesen sein. Dann ist das genehmigungsfähig. – Das heißt, wir haben an die Bauherrn, an die Architekten eine Anforderung: Bitte, bringt entsprechende Gutachten und dergleichen bei, und dann geht das. Und es geht auch in Holz in Berlin nach der Bauordnung. Auch da würde mich interessieren, was die Anzuhörenden dazu sagen, ob das für Sie eine akzeptable Regelung ist oder ob Sie das noch anders gemacht hätten.

Dann gibt es weitere Punkte, und zwar haben wir zu diesem Thema Abrisse eine ganze Menge gemacht. Da ist eine Genehmigungspflicht eingeführt. Dann kommt noch die Geschichte mit der Seveso-III-Richtlinie. Das hat jetzt Frau Lompscher erklärt. Das haben wir als Koalitionsfraktionen auf Bitte des Senats übernommen. Ich habe auch die Pressemeldungen gelesen. Das liest man möglicherweise aus dem Wortlaut des Änderungsantrages nicht auf den ersten Blick heraus, aber es steht darin, dass es um bestimmte Objekte geht und darum, was in deren Nachbarschaft stattfindet. Das Bundesemissionsschutzgesetz ist da als Stichwort drin. Darüber kann man stolpern. Vielleicht hätte es man ein bisschen anders formulieren können, aber ich glaube, wenn wir es nicht zuletzt heute hier diskutieren, dann wird das auch allen klarwerden und allen, die die Bauordnung studieren, einsichtig sein.

Der letzte Punkt, auf den ich eingehen will, ist die Frage der Geltungsdauer von Baugenehmigungen und von Vorbescheiden. Dass steht in den §§ 74 und 75. Uns bewegt die Frage aus der Praxis: Wie ist es eigentlich? Man kann sich eine Baugenehmigung holen oder einen Bauvorbescheid. Man kann die Behörden damit beschäftigen, die im Moment sehr viel zu tun haben, aber man muss gar nicht bauen. Um dies zu befördern, haben wir gesagt: Moment mal! Nur, weil vielleicht im Einzelfall – das ist nicht die Regel, aber es gibt solche Fälle, und dafür gibt es Beispiele – jemand sagt: Ich kann mein Grundstück mit einer Baugenehmigung besser verkaufen, weiterverkaufen –, müssen wir das nicht mitmachen. Wir haben uns deshalb entschlossen, die Geltungsdauer zu verkürzen. Es geht um die Frage, wie lange Bauvorbescheide und Baugenehmigungen gültig sein sollen. Eine Sache, die schon für Unruhe gesorgt hat, ist,

dass jetzt bei den Vorbescheiden steht: dreimal verlängern. – Das ist nicht in Stein gemeißelt, das ist möglicherweise auch missverständlich. Ich würde darum bitten, dass Sie als Anzuhörende uns vielleicht aus Ihrer Sicht sagen, wie Ihre Praxis mit den Vorbescheiden ist. Reicht ein Jahr? Kann man die Verlängerung vielleicht weglassen? Sind zwei Jahre ein akzeptabler Zeitraum, oder wie soll man das machen? Auch dazu gab es eine Reihe Pressestatements. Wenn wir da heute noch etwas lernen könnten, wäre ich Ihnen sehr dankbar. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Otto! – Jetzt hat die AfD-Fraktion die Möglichkeit, ihren Änderungsantrag zu begründen. – Herr Laatsch! Sie haben das Wort.

**Harald Laatsch** (AfD): Danke, Frau Vorsitzende! – Dieser Antrag ist schon einmal vorgelegt worden. Es geht darum, die Digitalversorgung in größeren Gebäudeeinheiten für den sogenannten Behördenfunk zu sichern. Wir sehen das Problem, dass bestimmte Gebäudeeinheiten funktechnisch völlig unversorgt sind. Nun ist der Senat dazu übergegangen, Behörden mit Mobiltelefonen auszustatten. Aber da ist überhaupt keine Änderung durch die Verwendung von Mobiltelefonen in solchen Gebäuden, um die es geht, zu erkennen. Wir alle wollen sicher nicht bestreiten, dass Behörden im Einsatz auf ihre Funkverbindungen angewiesen sind, und deswegen halten wir es für elementar, das in die neue Bauordnung einzubringen. – Danke schön!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Jetzt sind die Anzuhörenden an der Reihe! Nochmals vielen Dank, dass Sie zu gekommen sind und uns Auskunft geben wollen. Danke auch für die Geduld, die Sie bisher hatten! Ich schlage vor, dass wir mit Herrn Ruhnau, dem Präsidenten der Baukammer, beginnen. Ich würde sagen, Sie haben großzügige fünf Minuten. Vielleicht schaffen wir das. – Sie haben das Wort. Bitte sehr!

**Ralf Ruhnau** (Baukammer Berlin): Recht schönen Dank für die Möglichkeit, hier unsere Stellungnahme abzugeben! Zunächst zum ursprünglichen Antrag, zur Änderung der Bauordnung: Ich will es kurz machen. Es geht letzten Endes um die Umsetzung des EuGH-Urteils, das heißt, um die Einfügung der Musterbauordnung in das Landesrecht. Im Wesentlichen geht es um die Bauproduktenrichtlinie, um das Bauproduktenrecht. Unseres Erachtens ist die Umsetzung mit dem § 86 a des vorliegenden Entwurfes mustergetreu erfolgt, sodass generell nichts mehr dazu zu sagen ist. Allerdings erscheint es mir wichtig, dass jetzt auch alle Länder diese Änderung mustergetreu rasch umsetzen, damit entsprechende bundesweite Rechtssicherheit entsteht.

Ein wesentliches Element fehlt allerdings bei der Umsetzung der Änderung dieser Bauordnung gemäß der vorgelegten Drucksache, denn in § 86 a, Satz 1 wird auf die Verwaltungsvorschrift der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung über technische Baubestimmungen, diese berühmte VV TB, hingewiesen. Dort sollen die konkretisierenden Vorschriften zur Umsetzung der Merkmale aus dem Anhang A der Richtlinie 305 aus 2011 benannt werden. Solange diese vom DIBt inzwischen veröffentlichte Musterverwaltungsvorschrift im Land Berlin nicht umgesetzt ist, stehen dem Anwender kaum hinreichende aussagekräftige Regelungen zur Verfügung, um die Anforderungen vertragsgerecht umsetzen zu können. Das heißt, eine Klärung, wann und in welchem Umfang diese VV TB tatsächlich eingeführt wird, ist sicherlich ganz dringen zu klären. Idealerweise sollte das parallel mit Einführung der neuen Landesbauordnung erfolgen, dass die Lücke gar nicht erst entsteht.

Lassen Sie mich ergänzend zu der ganzen Änderung einige Anmerkungen im Hinblick auf die Haftungsproblematik für uns Planer im Zuge dieser Anpassung machen. Es gibt erhebliche Haftungsrisiken eigentlich für alle im Bauwesen tätigen Ingenieure. Wir haben zwar in einer gemeinsamen Erklärung der Bundesingenieurkammer, der Bundesarchitektenkammer, der Verbände der Bausachverständigen, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Baustoffhandels und auch der Baustoffhersteller ein System zur Ausschreibung und Bestellung von Bauprodukten vorgestellt, um die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an ein Bauwerk gemäß Musterbauordnung zu gewährleisten. Das war ein langer, mühsamer Weg des Versuchs, dies zustande zu bringen. Mit diesem System ist allerdings ein sicheres Bauen letzten Endes nur in Eigenverantwortung der Planer und Bauausführenden möglich, wenn Sie eigenverantwortlich entsprechende Dokumente und Nachweise, die durch die CE-Kennzeichnung derzeit zumindest noch nicht abgedeckt sind, einfordern und dann auch dafür in die Haftung treten. Es muss also ein gemeinsames Ziel von Bund und Ländern sein, diese baurechtliche Lücke möglichst schnell durch eine vollständige Harmonisierung der europäischen Normen zu schließen. Das heißt, das, was an Lücken in den CE-gezeichneten Produkten besteht, muss mit Vehemenz betreiben werden, denn es verbleibt eine Rechtsunsicherheit, gerade für die Planer und Bauausführenden.

Lassen Sie mich konkret zu einigen Paragraphen etwas anregen: In § 16 b sollte der Satzteil – ich zitiere – „während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer“ aus unserer Sicht entfallen. Diese Vorgabe ist weder plan- noch prüfbar. Es wird auch nicht deutlich, ob sich die Anforderung auf die Bauart oder auf die bauliche Anlage bezieht. Diese rechtsunbestimmte Formulierung führt nur zu Diskussionen und bewirkt eigentlich nichts.

Dann eine Anmerkung zu § 53 Abs. 1 Satz 4: Dort wird die Bereithaltung der Leistungserklärung gefordert, wenn Bauprodukte verwendet werden, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung 305 aus 2011 tragen. Dieser Satz ist auch entbehrlich und kann vor allen Dingen Missverständnisse hervorrufen, denn bereits nach Satz 3 sind erforderliche Nachweise und Unterlagen bereitzuhalten, also auch die CE-Leistungserklärung letzten Endes. Demgegenüber könnte Satz 4 dahingehend falsch verstanden werden, dass im Falle von Satz 4 nur die Leistungserklärung vorliegen muss, nicht aber auch die sonstigen technischen Dokumentationen, die z. B. für den Einbau oder die Verwendung notwendig sind. Die Gefahr dieses Missverständnisses lässt sich durch den Verzicht dieses Satzes 4, denke ich, beseitigen. Das sind alle Anmerkungen, die ich zu dem ursprünglichen Änderungsantrag habe.

Zu dem Änderungsantrag der Regierungsfraktionen möchte ich an einigen Stellen auch noch etwas konkreter werden. Zunächst ist zu kritisieren, dass wir nur eine extrem kurze Zeit hatten, um uns vorzubereiten. Am 14. dieses Monats ist das erst bei uns auf dem Tisch gelandet. Insofern bitte ich um Nachsicht, dass wir das nur mit sehr schnellem Hingucken machen konnten. Einige Begründungen haben wir gerade gehört. Es mangelte uns zunächst auch an den Begründungen für die einzelnen Vorschläge. Ich will § 70 außen vorlassen. Das hatten Sie erläutert. Dazu will ich auch gar nicht weiter Stellung nehmen. Das ist ähnlich wie bei § 86 a ein Muss, das nicht weiter kommentiert zu werden braucht, zumindest nicht von uns.

Im Einzelnen möchte ich aber auf § 3 Abs. 1 kommen, Ihre Forderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen und der Verwendung von umweltverträglichen Rohstoffen und Sekundärstoffen. – Das ist natürlich auch in unser aller Interesse und unser aller Wille, aber es hat unseres Erachtens nichts in der Bauordnung zu suchen, die sich mit reinen Sicherheitsaspekten zu befassen hat. An der Stelle sind das eigentlich dem Zweck der Bauordnung nicht dienliche Hinweise. Die haben wir an anderen Stellen zur Genüge. Auch ist dieser Wortlaut viel zu unbestimmt, als dass er justizierbar wäre. Gleichermaßen wird das Bauen dadurch nur verkompliziert, verteuft und bürokratisiert. Diese Formulierung ist, denke ich, auch ein Einfallstor für Missverständnisse und Diskussionen an einer Stelle, wo sie eigentlich gar nicht den Sinn der Bauordnung treffen.

Dann lassen Sie mich zu § 6 Abs. 6 auch eine Kritik anbringen: Wenn – wie jetzt vorgesehen – bei Gebäuden mit Wohnraum der Ersatz nur unter der Voraussetzung „der Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung“ erfolgen darf, so erscheint auch diese Regelung wenig zu Ende gedacht, meine ich. Soll das denn heißen, dass ein Ersatzbau mit mehr Wohnfläche nicht errichtet werden darf? Das war sicherlich nicht unbedingt die Intention, aber das ist so herauszulesen. Das wäre unseres Erachtens nicht produktiv im Sinne der Schaffung neuer Wohnflächen. Das ist sicherlich nicht so gemeint, aber es kann auch so interpretiert werden.

Dann zu § 26 Abs. 3 – an der Stelle einmal Positives –: Dass die Holzbauweise gefördert wird, finden wir gut und sinnvoll, und, wie Sie richtig ausgeführt haben, wenn die Standsicherheit und die brandschutztechnischen Anforderungen, und die lassen sich beim Holzbau natürlich genauso gut nachweisen, eingehalten werden. Das finden wir sehr positiv.

Zu § 59 Abs. 1 fragen wir uns: Wieso soll die Beseitigung von Wohnraum jetzt genehmigungspflichtig durch die Baubehörde werden? – Sie sagten selber, da gibt es die Zweckentfremdungsverordnung, eine Vorschrift, die den Abriss von Büro- und Wohnraum bei dieser Zweckentfremdungsbehörde ansiedelt, und das nur mit dem Argument, das kenne keiner so recht, in die Bauordnung hineinzubringen, halte ich für eine Überfrachtung. Das heißt, diese bürokratische Doppelzuständigkeit führt nur dazu, dass die Baubehörden unnötig belastet werden und im Übrigen auch wieder gegen den Sinn der Bauordnung, nämlich die Sicherheitsaspekte letzten Endes im Wesentlichen zu regeln, dort eigentlich nichts zu tun hat.

Für § 61 Abs. 3 gilt das Entsprechende.

Zu § 62 Abs. 1 ist wiederum zu fragen, warum hier auf die Genehmigungsfreistellung verzichtet wird. Hier bitten wir um eine ausführliche Begründung. Das ist mir also nicht ganz klar. Das wirkt zunächst einmal, aus unserer Sicht, baubehindernd, wenn ich die Genehmigungsfreistellung zurücknehme. Das erschließt sich mir nicht.

Zu § 63 fragen wir uns: Wieso prüft – wie vorhin schon ausgeführt – die Baubehörde die Einhaltung der Verbote gemäß Zweckentfremdungsverordnung? – Da gilt das gerade Ausgeführte. Das hat in der Bauordnung eigentlich nicht unbedingt etwas zu suchen und erzeugt vor allen Dingen Bürokratie, Kosten und Verzögerungen. Gleiches gilt für die §§ 63 b und 64 Nr. 4, wo darauf auch Bezug genommen wird.

Als Letztes kurz zu Ihrem Vorschlag, die Intervalle für die Geltungsdauer der Baugenehmigungen zu verkürzen: Wir sehen darin keinen Vorteil und keinen Sinn, außer dass auch da die Bürokratie letzten Endes wieder erhöht wird, dass man Neuanträge stellen muss, ohne dass man da tatsächlich etwas bewirkt. Ich sehe sehr wohl den Wunsch dahinter, den Missbrauch mit lange liegenden Baugenehmigungen, die dann weiterverkauft werden, zu verhindern, aber dieses Werkzeug halten wir da für ungeeignet.

Das Gleiche gilt auch für § 75. Auch hier ist nicht erkennbar, warum eine massive Kürzung der Geltungsdauer des Vorbescheides vorgenommen wird. Auch hier wird nur durch die dann wiederum zu stellende Verlängerung die Verwaltung belastet. Das halte ich für kontraproduktiv. Das sind in Kürze die Anmerkungen, die wir zu den Änderungsvorschlägen insgesamt haben. – Ich bedanke mich für die Aufmerksamkeit und wünsche mir, dass das eine oder andere auch Gehör findet.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Ruhnau, für Ihre Anmerkungen und Ergänzungen! – Ich schlage vor, dass Herr Tibes fortsetzt. – Bitte sehr, Sie haben das Wort!

**Bernhard Tibes** (Architektenkammer Berlin): Vielen Dank! – Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Senatorin! Sehr geehrte Senatsbaudirektorin! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Zunächst einmal: Entschuldigung, dass Frau Edmaier, meine Präsidentin, heute nicht hier sein kann, weil sie verhindert ist. Deshalb vertrete ich sie hier und will mich

zu den Themen äußern. Es gibt eine sehr große Übereinstimmung mit meinem Vorredner, Herr Ruhnau. Es ist für uns Architekten und Ingenieure so, das ist schon gesagt worden, dass dieses Urteil des Europäischen Gerichtshofes für uns erhebliche Unsicherheit gebracht hat. Insofern sind wir froh, dass jetzt diese Änderung der Bauordnung stattfindet. Das begrüßen wir ausdrücklich. Wir sind auch ausdrücklich froh, dass die Musterbauordnung im Wesentlichen unverändert übernommen worden ist. Das ist, glaube ich, zur Vereinheitlichung der Gesetzgebung in der Bundesrepublik durchaus sinnvoll. Wir würden es insofern also sehr begrüßen, wenn das Gesetzgebungsverfahren sehr schnell abgeschlossen werden könnte, möglicherweise auch unter Zurücklassung einiger der Änderungsvorschläge der Koalition, weil dort einige Dinge drin sind – darauf möchte ich noch zurückkommen –, die wir für vorschnell halten.

Insgesamt, um die Sache ganz kurz zu machen, sind wir mit den Änderungen, die sich auf die Bauprodukteverordnung beziehen, im Prinzip einverstanden. Es gibt einen Punkt, bei dem ich eine Änderung vorschlagen würde, und das ist § 17 Abs. 2 – neu. Da gibt es die Formulierung, dass, wenn ein Produkt von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abweicht, ein Verwendungsnachweis nicht erforderlich ist. Wenn man das im ersten Durchlesen versucht zu verstehen, dann hat man Schwierigkeiten: Wieso denn diese Abweichung? Das ist allerdings auch in der Musterbauordnung so drin, aber wir verlassen dort meiner Meinung nach allgemein anerkannte Regeln der Technik oder ebnen den Weg, diese zu verlassen. Das halten wir nicht für gut. Das ist auch ein Thema des Verbraucherschutzes, meiner Meinung nach. Insofern schwächen wir dort den Verbraucherschutz. Wir schlagen vor, das entweder ersatzlos zu streichen oder in § 86 a die Anwendung dieses Paragraphen zwingend zu machen. Da steht bis heute „kann die Senatsverwaltung erlassen“, aber muss nicht. Wir schlagen vor, das zwingend zu machen.

Zum Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen: Auch da gibt es eine große Übereinstimmung, wie wohl – wie Herr Ruhnau das schon gesagt hat – wir die Geschwindigkeit dieses Gesetzgebungsverfahrens kritisieren müssen, weil wir fast keine Reaktionszeit hatten, uns eine abgestimmte Meinung in der Kammer zu bilden, was ja auch eine gewisse Zeit dauert.

Dennoch will ich die Punkte anführen, über die wir uns Gedanken gemacht haben. Zunächst einmal: Die Änderungsvorschläge zu § 3, § 26 und § 63 b begrüßen wir, etwas im Widerspruch zu Ihnen, Herr Ruhnau. Auch das Thema Holz begrüßen wir ausdrücklich, weil dadurch neue Methoden des Bauens etwas vereinfacht werden könnten. Insofern – sehr gut!

Zu § 70 – die Partizipation: Die Herleitung ist uns klar, warum das jetzt so ist. Wir sind im Augenblick noch ein bisschen unglücklich mit dem Partizipationsverfahren insgesamt, weil es nicht wirklich klare Regeln dazu gibt. Wir würden uns wünschen, dass man da etwas deutlicher klare Regelungen findet.

Zur Geltungsdauer der Baugenehmigungen: Dazu gibt es nicht viel zu sagen. Den Hintergrundgedanken, den Sie sowohl bei den Baugenehmigungen als auch den Vorbescheiden nennen, teilen wir. Es wird sehr viel Schindluder damit getrieben. Insofern sind wir damit einverstanden, was die Baugenehmigungen betrifft. Bei den Vorbescheiden sieht das ein wenig anders aus. Wir halten diese Frist von einem Jahr für zu kurz. Bei sehr komplexen Bauvorhaben könnte es sehr eng werden, diese Frist einzuhalten. Nebenbei gesagt hätten wir gerne eine Klarstellung in der Bauordnung, wie denn diese Frist einzuhalten ist. Es ist eigentlich

offensichtlich, dass sie durch einen Bauantrag einzuhalten ist, aber das ist unklar, und da hätten wir gerne eine Klarstellung, wie denn die Frist zur Wahrung eines Vorbescheides einzuhalten ist. Wir würden in jedem Fall für eine Grunddauer der Gültigkeit von zwei Jahren plädieren.

Dann gibt es noch § 6 – die Gültigkeit der Abstandsflächen nur bei einem Neubau mit gleichem Maß der baulichen Nutzung und definitiv gleiche Grundfläche, gleiche Nutzfläche und gleiche Wohnfläche. Auch da teilen wir den Gedanken, allerdings ist das, glaube ich, noch ein wenig unausgegoren, weil es im Sinne der Verdichtung, die wir zwingend brauchen, um Wohnraum zu schaffen, durchaus auch in dem einen oder anderen Fall sinnvoll sein kann, ein höheres Maß der baulichen Nutzung zu realisieren. Der Hintergedanke, der bei Ihrem Vorschlag mitschwingt, ist zwar klar, aber da würden wir gerne noch die Auswirkungen an konkreten Fallbeispielen durchspielen. Insofern schlagen wir vor, das in einem fünften Änderungsgesetz aufzunehmen, wo wir ohnehin noch Wünsche hätten. Das Thema Abstandsflächen ist, glaube ich, eines, das durchaus eines neuen Nachdenkens bedarf. Ebenfalls das Thema der Rechtssicherheit bei Genehmigungsfreistellungen. Die Rechtssicherheit bei einer Baugenehmigung ist klar. Da gelten die Regeln zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung. Bei genehmigungsfreien Vorhaben wissen wir nicht so richtig: Was gilt denn nun, und wie sieht die Rechtssicherheit dort aus?

Zum Antrag der AfD, der am Montag erst bei uns eingegangen ist, können wir eigentlich nicht wirklich groß Stellung nehmen, abgesehen von der Tatsache, dass es kein bauliches Thema, sondern ein Sicherheitsproblem ist. Insofern fühlen wir uns da auch nicht berufen, Stellung zu nehmen. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Tibes! – Jetzt hat Herr Schruoffeneger die Möglichkeit, seine Anmerkungen zu machen. – Bitte, Sie haben das Wort!

**Bezirksstadtrat Oliver Schruoffeneger** (BA Charlottenburg-Wilmersdorf): Danke sehr! – Ich möchte vier Punkte aufrufen, zum einen auch die Frage des Vorbescheids. Da finde ich die Regelung, so wie sie jetzt getroffen ist, akzeptabel. Es muss dann in der Praxis ein Weg gefunden werden, dass eine Verlängerung kein neues bürokratisches Verfahren bedeutet. Die Regelung, so, wie sie jetzt vorgeschlagen ist, sagt: ein Jahr und maximal dreimal um ein Jahr verlängern. Wenn das ein einfacher Stempelvorgang ist, ist es unproblematisch. Jeder weiß, dass bei hochkomplexen Vorhaben, Kudamm-Karree oder Ähnlichem, sicherlich mehr als ein Jahr benötigt wird. Eine solche Formulierung würde den Bauämtern aber die Möglichkeit geben, wenn dann in dem ersten Jahr das Grundstück samt Vorbescheid schon zweimal verkauft wurde, zu sagen: Jetzt aber nicht mehr. – Damit kann man, glaube ich, leben. Es hängt jetzt von der Umsetzung in der Verwaltungspraxis ab, ob es einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand macht oder nicht, aber ich glaube, das kann man vermeiden.

Der zweite Punkt betrifft § 69 und die Abrisse, die hier kritisiert wurden. Wir haben, und das ist vielleicht ein Spezifikum von Charlottenburg-Wilmersdorf des innerstädtischen Bereichs, jetzt vermehrt, nach dieser Änderung der Bauordnung vor einigen Jahren, Anfragen – das spricht sich langsam herum – und auch Vorgänge, wo intakte, funktionierende Gründerzeitbauten, die eine sehr hohe Deckenhöhe haben, abgerissen werden, um in der gleichen Kubatur mit einer geringeren Deckenhöhe neu zu bauen. Dann haben wir plötzlich eine Etage oder zwei mehr, und damit gehen Wohnungen, die im Moment als Altbau bestände teilweise sehr

lange Mietverträge haben und sehr günstig sind, verloren und werden durch Neubauten in einer völlig anderen Preisstruktur ersetzt. Das ist zurzeit, wenn die Kubatur eingehalten wird, genehmigungsfrei – in Anführungsstrichen. Da gibt es nichts mehr, wo man sagen kann: Da wollen wir noch irgendetwas anders haben oder genehmigen. So wie die Regelung dort jetzt vorgeschlagen wird, schließt das nicht aus, in einer Einzelfallprüfung nicht auch einen Neubau wieder zu bewilligen. Es gibt nur diesen Automatismus nicht mehr, dass das automatisch erlaubt ist. Das mag in einem Außenbezirk eine völlig andere Situation sein. Ich sage aber: Für den Innenstadtbezirk, für die Gründerzeitviertel funktioniert dieser Satz, so wie er da jetzt steht, zumindest als Vermeidung des Anreizes, da etwas zu machen, weil das Spannende für den Bauherren ist: Er hat eine Etage mehr drin, und gleichzeitig ist er auf dem Weg alle Alt-mietverträge los. Das ist schon ein gehöriger Anreiz. – Das vielleicht dazu.

Zu der allgemeinen Regelung bei den Abrissen – § 63 b –: Wir haben im Bezirk in den letzten Jahren einen deutlichen Anstieg der Abrisse. Wir sind mittlerweile bei den Wohnungszahlen in der Prognose für dieses Jahr bei einer dreistelligen Zahl von Abrissen bestehender, gut funktionierender Wohnungen. Ich gebe gerne zu, dass das nicht das eleganteste Werkzeug ist. Das Problem ist: Das Bundesrecht lässt uns da hilflos zurück. Wir haben auch ganz viele Fälle, wo die Abrissanzeige schon kommt, bevor die Zweckentfremdung überhaupt bearbeitet ist. Das ist für die betroffenen Mieter eine Katastrophe. Das schafft erhebliche zusätzliche Unsicherheiten, und das baut gegenseitigen Druck auf. Das wird nicht endgültig das Problem lösen in der Formulierung, aber es ist ein erster Schritt, um auch hier wieder in Genehmigungsverfahren zu kommen. Langfristig müssen wir dahinkommen, dazu brauchen wir dann aber den Bund, dass man ganz einfach auch sagen kann: Wenn hier nicht angemessener, gleichwertiger Wohnraum entsteht – das ist bei der Zweckentfremdung im Moment ein weiter Interpretationsspielraum –, dann muss man Abrisse auch versagen können. Das wäre das Ziel. Ich glaube, das jetzt ist ein erster Schritt. Wir müssen sehen, wie weit wir damit kommen, aber es ist ein Einstieg in diese Diskussion.

Letzter Punkt meinerseits – § 3 – die allgemeinen Anforderungen ökologischer Ziele und Nachhaltigkeitsziele: Auch das betrachte ich als einen Einstieg in die Debatte. Deswegen bin ich auch guter Dinge, Frau Lompscher, dass es nicht nur nicht auszuschließen ist, dass es noch eine Novelle gibt, sondern dass sie kommt. Ich glaube, wenn wir die Formulierung „klimaneutrale Stadt 2050“ ernst nehmen, müssen wir erheblich an Tempo zulegen und können es uns einfach nicht mehr leisten, beim Stand der Technik, beim jetzigen Status quo, EnEV usw. zu bleiben. Wenn wir auf der Ebene verharren, werden wir diese Ziele nicht erreichen. Daher müssen wir über Baustoffe, Energieversorgungssysteme etc. reden. Die Bauordnung ist ein Instrument, aber auch nur eins, um das anzuschieben. Ich glaube, mit der Zielformulierung, die es jetzt gibt, kann man gut arbeiten. Das Spannende ist, wie sie sich in der Praxis herunterbrechen wird. Das heißt, es muss jetzt so etwas geben wie das Handbuch XY, wo das für Bauherren beschrieben wird. Das sind nicht immer nur die guten Architekten, die sich auskennen, sondern da sind auch ganz viele Leute, die erst mal relativ hilflos vor dem ganzen Thema stehen. Die müssen Hilfestellung bekommen, damit diese Zielvorstellung mit Leben gefüllt wird. Es muss massive Fortbildungen für die Bauberatungen in den Bezirken zu diesem Thema geben, denn die Bauberatung spielt da, glaube ich, eine ganz entscheidende Rolle. Es muss in die Leitplanung hinein. Mir verknoten sich immer die Finger, wenn ich einen B-Plan unterschreiben muss mit dem schönen Satz: Vorranggebiet Luftreinhaltung, deswegen bitte nur leichtes Heizöl und Erdgas. – Das ist eine Formulierung der Siebzigerjahre. An solchen Sachen müssen wir arbeiten. Die Bauleitplanung ist da ganz wichtig. Die Formu-

lierungen für die Planergänzungsbestimmungen sind da ganz wichtig. Die öffentliche Hand muss bei den eigenen Bauten als Vorbild auftreten, dann spricht es sich herum und dann entfaltet diese Zielvorstellung irgendwann Wirkung. Wenn man das alles nicht macht, steht sie da zwar, aber ist sehr beliebig in der Umsetzung. Es ist kein Instrument, das schon durchsetzt, aber es ist ein Instrument, das uns vielleicht auf den richtigen Weg bringen würde. In dem Sinne finde ich das als Einstieg in die Diskussion ebenfalls sinnvoll. Wir im Bezirk versuchen es. Wir haben mit Holzbauten bei Kitas etc. angefangen, aber das ist ein zäher Prozess, weil es in der Mentalität derjenigen, die da handeln, im täglichen Geschäft in der Regel überhaupt noch nicht drin ist.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Schruoffeneger! – Jetzt ist die Möglichkeit gegeben, dass die Fraktionen Fragen stellen. Ich habe auch schon einige Wortmeldungen. Herr Schruoffeneger hatte vorhin angekündigt, dass er um 13.45 Uhr gehen muss, weil er einen Anschlusstermin hat. Deswegen schlage ich vor, dass wir erst einmal Fragen an Herrn Schruoffeneger zulassen, und zwar kurz und knapp, damit er auch noch Gelegenheit hat, zu antworten. Ich hoffe, Sie sind damit einverstanden. – Wer hat Fragen an Herrn Schruoffeneger direkt? – Herr Gräff, bitte!

**Christian Gräff (CDU):** Vielen Dank! – Eine Vorbemerkung möchte ich schon machen. Das geht auch ganz schnell. Ich bin nah bei Herrn Ruhnau, dass ich glaube, dass das, was uns in der Bauordnung als Änderungsantrag vorliegt, nicht in die Bauordnung gehört, unabhängig davon, dass wir uns bei vielen Zielen, die auch Herr Otto formuliert hat, einig sind. Ich bedauere es eigentlich, dass es an dieser Stelle der politische Wille ist, es in die Bauordnung aufzunehmen. Da wäre meine Frage: Herr Bezirksstadtrat Schruoffeneger! Sie haben zu Recht gesagt, insbesondere bei der Frage der Verkürzung der Bauvorbescheide muss es eine praktikable Lösung geben. Ich persönlich bin mit der Änderung der Baugenehmigungsfristen einverstanden. Ich finde, das ist die richtige Zielrichtung. Beim Bauvorbescheid explizit nicht. Ich halte das für den falschen Weg. Mich würde aber noch mal interessieren, wie das praktikabel aussehen könnte. Vielleicht kann dazu auch, weil das ja ein Thema ist, der Senat Stellung nehmen, inwiefern das in einem Rundschreiben, einer Verordnung, wie auch immer, festgelegt werden könnte, denn ich glaube, das ist am Ende eine sehr emotionale Frage, die mit Sicherheit auch in den nächsten Tagen diskutiert werden wird, wenn die Koalition das so schnell beschließen möchte. Das ist eine der größten Fragen.

Dann habe ich noch eine Frage in dem Zusammenhang an den Senat: Die Beseitigung von Gebäuden ist nur zulässig, wenn Ersatzwohnraum geschaffen wird. – Das kann auch im Einzelfall selbstverständlich explizit anders gewünscht sein, beispielsweise mit einer Gewerbeunterlegung. Will das der Senat so, wie es hier steht? Ist verfassungsrechtlich geprüft worden ist, ob das so, wie es hier in diesem Satz steht, geht? – Herzlichen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Dann hat Frau Schmidberger das Wort.

**Katrin Schmidberger (GRÜNE):** Vielen Dank, besonders an unsere Gäste bzw. Experten! – Ich habe ein paar Nachfragen, die in eine ähnliche Richtung gehen. Vorneweg kann ich auch im Namen der Koalition zusichern: Das nächste Mal – wir haben ja noch eine Novelle vor – werden wir das in einem sehr langfristigen, offenen Verfahren machen. Das Ding ist nur: Gernade bei dem Thema Abriss sehen wir gerade einen gewissen Zeitdruck in der Stadt. Auch

was das Thema Verkürzung der Geltungszeiten von Baugenehmigungen und Bauvorbescheide betrifft, sehen wir Druck. Deswegen haben wir uns für dieses zweistufige Verfahren entschieden.

Meine Frage betrifft das Genehmigungsverfahren beim Abriss von Wohnraum. Da haben Sie, Herr Ruhnau, das so dargestellt, als würden wir – ich übertreibe oder vereinfache jetzt mal ein bisschen – einen neuen bürokratischen Apparat in Gang setzen. Wenn meine Recherchen richtig sind, ist es doch eigentlich so, dass in der Bauordnung solche Regelungen bereits früher bestanden und dass es da eher eine Deregulierung gab in den letzten 10 bis 15 Jahren. Deswegen hat es mich ein bisschen gewundert, denn wir erfinden das Rad ja nicht immer neu, sondern versuchen auch, auf Bewährtes aufzubauen und zu lernen. Wenn Sie da noch einen anderen Vorschlag haben, können wir gerne mal darüber reden, aber dann fände ich es schon gut, wenn wir einen konkreten Vorschlag bekämen.

Uns ist es sehr wichtig, dass wir nicht mehr Arbeit erzeugen, als wir Nutzen bringen. Was das Thema verschiedene Ämter betrifft, würde ich deshalb gerne wissen, wie der Senat das bewertet. Ich bin davon ausgegangen oder gehe nach wie vor davon aus, dass die Maßnahmen da so formuliert und in der Abfolge so getroffen sind, dass man nicht zu Mehrfacharbeit kommt. Man muss auch sehen, dass das Thema Zweckentfremdung – das wurde schon dargestellt – oft bei den Wohnungsämtern bearbeitet wird, während die Genehmigungen der Bauanträge bei den Stadtplanungsämtern eingehen und es da oft überhaupt keinerlei Informationen gegenseitig gab und es dann teilweise zu Abrissen kam, wo man jetzt im Nachhinein sagen würde: Das war rechtlich nicht in Ordnung. Das nur mal zum Hintergrund. Da würde mich interessieren, was die Seiten konkret dazu sagen.

Bei den Bauvorbescheiden wollte ich Herrn Tibes bitten, etwas genauer auszuführen, was Sie mit komplexen Bauvorhaben meinen – gerade die Frage: ein Jahr oder zwei Jahre. Das fände ich auch noch mal interessant. Vielleicht haben Sie da ein, zwei Beispiele für uns, weil wir gerne auch etwas lernen wollen in dieser Anhörung. – Vielen Dank!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Förster, Sie haben jetzt die Möglichkeit!

**Stefan Förster** (FDP): Vielen Dank! – Danke auch an die Anzuhörenden! Einiges deckt sich mit den Fragen der Vorredner, aber das versuche ich dann auszuklammern. – Stichwort: natürliche Ressourcen für das Bauen nutzen. Das ist etwas, was erst einmal prinzipiell sinnvoll ist. Es gibt aber auch eine ganze Reihe Bauträger, die befürchten, dass das wiederum zur Versteuerung der Baukosten führen würde. Da würde mich insbesondere von Herrn Ruhnau und Herrn Tibes die Einschätzung interessieren, ob aus Ihrer Erfahrungen – Architekten und Ingenieure sind ja auch mit Baukosten sehr ausführlich befasst, weil sie in der Regel den Bauablauf mitsteuern – die Befürchtung zu Recht vertreten wird, oder ob Sie sagen: Nein, mit diesen natürlich Ressourcen wie Holz und Ähnlichem kann man auch bei den Baukosten stabil bleiben, wie bei anderen Materialien auch. Da gibt es einen Dissens: Die einen sagen so, die anderen sagen so.

Dann das Thema, das ist auch schon angesprochen, ob man – mich interessiert die juristische Bewertung sowohl in Richtung Senatsverwaltung als auch in Richtung Herrn Schruoffeneger; das Bezirksamt wird da sicherlich auch eine Meinung vertreten – fachfremde Dinge in die Bauordnung packen kann und sollte, Zweckentfremdung ist schon erwähnt worden, aber auch polizeirechtliche Sachen, die eigentlich auch nicht in die Bauordnung gehören – das hat die Senatsverwaltung auch sonst immer mitgeteilt –, ob man sich nicht auf die Kernbestandteile konzentrieren sollte, die bauordnungsrechtlich zwingend notwendig sind, um das rechtssicher zu halten und da nicht möglicherweise Klagen zu provozieren.

Zum Thema Vorbescheide, Baugenehmigungen ist gesagt die Begrenzung der Genehmigungsdauer angesprochen worden. Das finden wir als Fraktion richtig, weil wir ja bauen wollen und nicht wollen, dass die Sachen immer mehr auf die lange Bank geschoben werden. Da hatten Sie, Herr Ruhnau, gesagt, diese Begrenzung der Dauer der Baugenehmigungen halten Sie nicht für ein vernünftiges Mittel, um das Baugeschehen anzuregen. Was wären dann Ihre Anregungen, um das Baugeschehen anzuregen?

Zu der Frage der Vorbescheide kann vielleicht Herr Schruoffeneger etwas sagen. Aus meiner langjährigen Bezirksverordnetenpraxis kenne ich eher das Problem, dass die Ämter oder die einzelnen Sachbearbeiter, die das machen müssen, sehr unterschiedlich gerade in 34er-Gebieten Vorbescheide erteilen und zum Teil sehr großzügig erteilen. Wir haben in Grünau dieses furchtbare Beispiel mit dem Gesellschaftshaus, wo das Bezirksamt Treptow-Köpenick einen so großzügigen Bescheid erteilt hat, dass nachher der Investor, der sich vorher um nichts gekümmert hat, von 860 000 Euro auf 15 Millionen Euro verkaufen konnte, da sozusagen planungsrechtlich alles überdehnt wurde, was möglich ist. Das Problem, wie man mit Vorbescheiden umgeht, ist doch eher, dass die Verwaltung zum Teil nicht geschult ist oder die Bezirksverordnetenversammlung nicht einbezogen wird, weil sie es nicht muss, sodass die Grundlagen für Vorbescheide so weit auseinandergehen, dass teilweise in derselben Straße unterschiedliche Vorbescheide gemacht werden. Da wird dann fünfgeschossig zugelassen und gegenüber viergeschossig nicht, obwohl das die unmittelbare Umgebung ist. Solche Beispiele kennen wir überall in den Bezirken. Ist es nicht eher das Problem, dass der Vorbescheid offenbar ein so ungenaues Instrument ist und so sehr in das Belieben der einzelnen Sachbearbeiter gestellt ist, dass man das von den Kriterien her schärfen müsste, damit man da zu präzisen Entscheidungen kommt, die nicht unmittelbar voneinander abweichen? Das ist, glaube ich, ein großes Problem.

Vorletzter Punkt ist die Frage von Abrissen und Nichtabrisse: Wir hatten die Genehmigungspflicht von Abrissen bis zu Garagen, was in den Anfängen meiner Bezirksverordnetenzeit auch in der Bauordnung drin war. Das hat Frau Junge-Reyer, glaube ich, im Rahmen der Liberalisierung dann abgeschafft. Die Frage ist doch eher, auch bei Abrissen und weil Herr Schruoffeneger die Gründerzeitbauten ansprach: Da gibt es dann andere Instrumente. Die müsste man unter Denkmalschutz stellen. Da hat der Eigentümer wiederum auch ein Interesse daran, das über die Denkmal-AfA abzuschreiben. Leider ist die Denkmalbehörde in Charlottenburg-Wilmersdorf nicht gerade ein Paradebeispiel von durchsetzungsstarkem Denkmalschutz. Sie war lange Zeit gar nicht besetzt wegen Krankheit und Ähnlichem. Die Frage ist, ob man wirklich mit Abrissgenehmigungen auf Dauer verhindern kann, dass solche Häuser verschwinden. Wenn, dann muss man sie unter Schutz stellen, wenn sie wertvoll für das Stadtgebiet sind und man sie von der Kubatur her erhalten will.

Der letzte Punkt, er ist erstaunlich klein ausgefallen bei den Stellungnahmen, ist die Bürgerbeteiligung. Abgesehen davon, dass im Augenblick die Arbeitsgruppe Leitlinien für Bürgerbeteiligung läuft und das Thema auch noch vertiefend diskutiert wird, ist es wirklich sinnvoll, schon bei mehr als 20 Nachbarn – wie definiere ich 20 Nachbarn: Sind das 20 Nachbarn ringsherum? Sind das 20 Leute, die im Haus nebenan wohnen? – so ein umfangreiches Verfahren einzuführen, weil das dann auch relativ stark dazu führen kann, dass das Baugeschehen verlangsamt wird? Herr Ruhnau hat interessanterweise gesagt, für die Baukammer ist das kein Problem, sondern sogar ein Muss. Also aus Sicht der Baukammer, so habe ich Sie jedenfalls verstanden, ist das kein Problem, selbst bei 20 Nachbarn, dieses recht umfangreiche Verfahren, das hier beschrieben ist, einzuhalten. Das ist aber, glaube ich, auch eine Frage der Personalausstattung in den Bezirken, ob man das machen kann. – Danke!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Dann hat jetzt Herr Laatsch das Wort. – Bitte!

**Harald Laatsch (AfD):** Danke, Frau Vorsitzende! – Die Frage geht dann auch in Richtung Herrn Schruoffeneger bezüglich Abriss und Neubau in gleicher Kubatur mit mehr Geschossflächen und damit mit mehr Quadratmetern Wohnfläche. – Herr Schruoffeneger! Verstehe ich Sie richtig, dass Sie mehr Wohnraum nicht schaffen wollen, um den ursprünglichen Wohnraum zu erhalten? Warum tun Sie das, wenn es sich um erhaltungswürdige Bauten handelt, nicht über den Denkmalschutz? Das wäre z. B. eine Möglichkeit.

Dann sprechen Sie bei den Bauvoranfragen – wo ich gleich sage, dass wir nicht damit einverstanden sind, sie von zwei Jahren auf ein Jahr zu reduzieren – davon, dass man hier schauen muss, wie sich das entwickelt, wie das in der Praxis aussieht und ob das mit Stempel möglich ist. Wir haben ausreichend Erfahrung mit der Funktionalität der Verwaltung in Berlin, und da ist es doch relativ unwahrscheinlich, dass das so unkompliziert zu regeln wäre. Wie stellen Sie sich das in der Praxis vor? Können Sie das mal ein bisschen mit Leben füllen?

Wir bedauern natürlich, dass die Architektenkammer sich zur Sicherheit in Gebäuden nicht äußern möchte, denn ich glaube schon, dass das ihr Arbeitsgebiet betrifft. Wir würden aber gerne noch mal von Herrn Ruhnau eine Stellungnahme dazu haben. Hier geht es – ich erkläre es noch mal – darum, Großgebäude, öffentliche Gebäude, die keine ausreichende innere Funkversorgung haben, für den Fall von Einsätzen von Behörden, Polizei, Feuerwehr etc. mit entsprechender Funkversorgung auszustatten, um Sicherheit in diesen Gebäuden zu schaffen. Vielleicht können Sie dazu noch etwas sagen, Herr Ruhnau. – Danke schön!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Dr. Nelken, bitte!

**Dr. Michail Nelken (LINKE):** Zuerst noch mal in die Richtung von Herrn Schruoffeneger die Frage: Sie erteilen jetzt schon Verlängerungen von Bauvorbescheiden. Das ist ein normaler bürokratischer Prozess, der auch jetzt schon läuft. Ist es denn so, dass sich bei Bauvorbescheiden, die praktisch eine Verlängerung erfordern, nicht eine Neuprüfung der Vorbescheide erforderlich ist, sondern nur zu prüfen ist, ob sich an den rechtlichen Bedingungen etwas geändert hat? Insofern könnte sich doch jetzt, außer bei den Fristen, gar nichts an der Qualität einer Verlängerung ändern, weil Sie sagten, man müsste das einfacher fassen, als es jetzt gefasst ist. Ist da irgendetwas erforderlich? Ansonsten kann der Betrieb, wie er jetzt ist, auch weitergehen.

Was mich ein bisschen wundert bei dieser Debatte ist die Frage, ob man in gleicher Kubatur ein Haus wiedererstellen kann. Eigentlich ist es ja eine Ausnahmeregelung. Normalerweise geht es doch darum, dass ein Haus errichtet wird, wo eines stand, das eigentlich nach dem jetzigen Abstandsrecht gar nicht dort hingehört. Im Prinzip schafft man damit eine Ausnahme, dass man, wenn man etwas abreißt, an die Stelle wieder etwas stellt. Dann sehe ich das Problem nicht, das hier angedeutet wird, denn die Frage ist, warum ich diese Ausnahmegenehmigung jetzt unter gewisse Bedingungen stelle und sie dann für sinnvoll erachte. Insofern kann ich diese Debatte um diese Ausnahmeregelung nicht verstehen. Normalerweise dürfte das Haus mit der Menge gar nicht da stehen. Ich sage nur: Weil das schon da stand, darf es jetzt da stehen, und insofern verstehe ich jetzt nicht den Einwand, der da geltend gemacht wird. Herr Schruoffeneger, Sie haben keinen Einwand geltend gemacht, Sie haben es nur beschrieben, aber ich glaube, der Einwand kam von einem der beiden anderen Herren.

Die dritte Frage betrifft die Genehmigungspflicht von Abrissen. Wenn man ein Haus baut, braucht man eine Genehmigung, und da werden die entsprechenden Behörden, die da zu beteiligen sind, beteiligt. Worin sollte dabei mehr Bürokratie bestehen? Ich muss auch Behörden beteiligen, entweder die Zweckentfremdungsbehörde, Denkmalschutz, Erhaltungsrecht, ich habe genau den gleichen Vorgang. Inwiefern wird hier eine Gefahr von mehr Bürokratie gesehen? Die Genehmigung wird nur über die BBA ausgereicht. Sie beteiligt die Ämter, und sie reicht es aus. Sie trifft aber keine eigenständige Entscheidung, denn eine eigenständige Entscheidung hat die Bauaufsicht gar nicht. Sie kann den Abriss gar nicht versagen, sondern sie kann nur die Versagung der anderen durchreichen. Ich frage jetzt die Experten, worin Sie denn eventuell eine Gefahr eines Bürokratieaufbaus sehen. Das ist doch nur ein geordneteres Verfahren, dass man eine Stelle hat, die sagt: Du kannst bauen, und die gleiche Stelle sagt: Du kannst abreißen. – Es wird nur zusammengeführt.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Frau Spranger, Sie haben das Wort!

**Iris Spranger (SPD):** Herzlichen Dank! – Herzlichen Dank an die Anzuhörenden! Wir merken – deshalb haben wir auch diese Anhörung gemacht –, dass wir das eine oder andere auch noch mal besprechen sollten, insbesondere auch das, was die Vorbescheide angeht. Das werden wir uns natürlich noch mal gemeinsam anschauen. Deshalb ist es jetzt wichtig, dass wir hier reden.

Herr Schruoffeneger! Wenn ich das richtig verstanden habe, dann sagen Sie, dass es wohl besser ist, für den Abriss in den Innenstädten generell einen Genehmigungsvorbehalt zu machen. Ist das so? Wir haben in der Zweckentfremdungsverordnung den Genehmigungsvorbehalt drin, und Sie sagen – oder verstehe ich Sie falsch? –, dass das ein Teil der Bauordnung sein soll. Wir haben ja die Verbindung zwischen Zweckentfremdung und Bauordnung, was das angeht, hergestellt. Da würde mich Ihre Erfahrung interessieren, denn es ist natürlich ärgerlich, wie es jetzt vorgenommen wird. Ich denke, mit Denkmalschutz kann man das Problem nicht unbedingt beheben, denn da sind so hohe Hürden, dass das, was damit dann eigentlich angedacht wird, über den Denkmalschutz nicht zu regeln ist. Das müssen wir regeln, und da ist die Frage: Reicht das, was wir in der Zweckentfremdungsverordnung in Verbindung mit der Bauordnung haben, als Genehmigungspflicht aus, oder muss, Ihrer Meinung nach, aus der Praxis heraus das in der Bauordnung noch genauer gefasst werden?

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Dann haben wir jetzt eine Fraktionsrunde gemacht. – Herr Schruoffeneger, Sie haben jetzt die Möglichkeit, zu antworten.

**Bezirksstadtrat Oliver Schruoffeneger** (BA Charlottenburg-Wilmersdorf): Ich fange mit dem Abriss an. Das Vorliegende ist ein Versuch, überhaupt wieder ins Spiel zu kommen. Sie erleben, wann immer irgend etwas passiert, dass die Anwohner, alle Nachbarn bei der Bauaufsicht aufschlagen, und die Bauaufsicht sitzt im Moment immer da und sagt: Genehmigungsfreiheit, wir wissen von nichts, angezeigt ist es. – Wir können den Bürgerinnen und Bürgern und den Bewohnerinnen und Bewohnern nicht beantworten, ob die Zweckentfremdungsnehmigung schon da ist, ob da überhaupt ein Verfahren läuft. Wir wissen das nicht. Das, was man hier machen könnte, und so interpretiere ich den Formulierungsvorschlag, ist, einfach zu sagen: Zu diesem Brief, der an die Bauaufsicht geschrieben wird – bisher Anzeige –, muss die Kopie der Zweckentfremdungsnehmigung schon dabei sein, sonst ist das kein vollendeter Vorgang, also so wie wir es in vielen anderen Verfahren auch machen. Das ist erst mal herzlich wenig Bürokratie, aber es versetzt uns schon mal in die Lage, eine klare Kommunikation nach außen zu machen. Dass wir dazu, und das ist der zweite Schritt, irgendwann auch mal kommen müssen, zu sagen – aber da kommen wir im Moment an die verfassungsrechtlichen Grenzen –: Bei der Zweckentfremdung muss man die Formulierung „gleichwertiger Wohnraum“ etwas schärfer auslegen. – Das versuchen alle, aber solange der Bund nicht mitzieht, bewegt sich da nicht viel. Dann könnte man auch faktisch verhindern, dass der billige, günstige Wohnraum, den wir haben, durch die gleiche Zahl an Wohnraum, aber dreimal so teuer, ersetzt wird. Das wäre ein zweiter Schritt. Ich glaube, dass das auf der jetzigen bundesrechtlichen Ebene, ich bin kein Verfassungsjurist, der Einstieg ist, den wir machen müssen, dass damit aber die Diskussion nicht beendet ist, insbesondere für die Innenstädte in den Großstädten. Ist das sachfremd oder nicht? – Denkmalschutz zur Grundlage zu machen, wäre mit Sicherheit sachfremd. Daher glaube ich, das steht überhaupt nicht zur Debatte.

Dann habe ich mir noch das Stichwort aufgeschrieben: Vorbescheid ein Jahr. – Herr Nelken, Sie haben recht! Das ist im Prinzip nichts anderes als das, was wir jetzt machen. Wenn ein Sachbearbeiter aber einen Vorgang nach drei Jahren wieder auf den Tisch bekommt, ist er natürlich weiter weg von dem Vorgang als nach einem Jahr. Ich kann mir das als ein sehr einfaches Verfahren vorstellen: Die Rechtslage hat sich nicht geändert. Die Rahmenbedingungen sind gleich. Der Besitzer ist der gleiche. Stempel drauf. – Ich kann mir auch vorstellen, dass man das anders macht und ein Riesenbrimborium darum macht. Deswegen nur der Appell: Wenn man so etwas macht, dann muss klar sein, dass es ein sehr einfaches, unbürokratisches Verfahren sein muss.

Letzter Punkt, den ich noch mal ansprechen will: Zu den Instrumenten habe ich schon etwas gesagt. Außer der Bauordnung haben wir noch die AG Bau, aber das ist es dann auch mit den Instrumenten, die wir auf Landesebene haben. Daher muss jetzt etwas in der Bauordnung geregelt werden. Was ich mir wünschen würde – ich gehe hier nicht ohne Wunsch raus – für die fünfte Fortschreibung, ist die Verknüpfung, die wir früher hatten, Fällgenehmigung und Baugenehmigung. Das ist vor ein paar Jahren im Sinne der Beschleunigung gestrichen worden, also man muss die Fällgenehmigung nicht mehr vorher besorgen. Das führt dazu, dass ich dreistellige Zahlen von Fällgenehmigungen von Straßenbäumen genehmigen muss, weil die Leute die Baugenehmigung schon haben. Das führt auch nicht zur Verkürzung des Verfahrens, sondern das führt zu massivem Ärger und in jedem Einzelfall zu vielen Diskussionen: Könnt ihr nicht doch noch irgendwie die Einfahrt einen halben nach rechts oder links verla-

gern? Das kann man im Vorfeld klären, und dadurch, dass das nicht mehr drinsteht, wird es nicht mehr gemacht. Das ist ein Riesenproblem in Bezug auf den Straßenbaumbestand, gar nicht so sehr für den Bestand der Bäume auf den Grundstücken. Da ist, wenn man stärker verdichtet, nicht viel zu tun. Aber die Ausrichtung des Baukörpers, die Frage: Ein Meter rechts oder links? – ist da oft sehr entscheidend und im Verfahren nicht mehr geklärt, sondern sie kommt hintendran, und dann ist eine Situation entstanden, wo es faktisch nicht mehr regelbar ist.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Schruoffeneger! – Fast eine Punktlandung, zumindest was Sie sich von der Zeit her gewünscht haben. Ich danke Ihnen, dass Sie heute hier bereitgestanden und uns Ihre Anmerkungen gegeben haben. – Dann würde ich Herrn Ruhnau das Wort für seine Anmerkungen erteilen.

**Ralf Ruhnau** (Baukammer Berlin): Zum Stichwort Zweckentfremdungsverordnung: Das war vielleicht missverständlich. Mir geht es eigentlich bei den ganzen Punkten, die ich angemerkt habe, darum, Dinge zu verschlanken, nicht komplizierter zu machen und Doppelarbeiten herauszunehmen. Wenn es so zu verstehen ist, dass die Zweckentfremdungsverordnung nur vorliegen muss, das heißt, sie wird nur einmal bearbeitet – die Formulierung müsste man dann auch etwas ändern, dass sie also nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch mal überprüft wird, sondern dass sie schlicht und einfach vorliegen muss –, dann habe ich damit kein Problem. Das Gleiche gälte im Grunde genommen auch für Bäume und Ähnliches. Damit wäre der Punkt eigentlich klar, aber es sollte aus der Formulierung auch so klar hervorgehen, dass es nicht zu prüfen ist, sondern dass es vorzuliegen hat.

Was die grundsätzliche Frage nach § 3, die Nachhaltigkeit, natürlich Ressourcen, ob das Ganze nicht das Bauen verteuft, angeht: Wenn die Frage so einfach zu beantworten wäre. Es ist sicherlich auch die Überlegung, dass man diesen Gesamtzyklus betrachten muss, und dann wird sicherlich ein ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen möglich sein, wo ich gucke: Wie werden die Baustoffe hergestellt? Wie kann ich sie entsorgen? Wie kann ich sie weiterverwenden? Dann erscheint das natürlich in einem ganz anderen Licht, als wenn ich nur die reinen Baukosten vergleiche. Ich denke, so kann man nicht vorgehen. Dieser Wunsch ist unbestritten, dass man den Weg mit natürlichen Ressourcen gehen sollte, und insofern ist der Holzbau – ich hatte es vorhin schon gesagt – natürlich ein sehr guter Punkt, der reinkommt. Aber, wie gesagt, das Allgemeine an der Stelle halte ich nach wie vor nicht für notwendig. Es bringt vielleicht für die Psyche etwas, aber im Zweifelsfalle ist es eigentlich nur ein Diskussionspunkt an einer Stelle, wo es einfach zu weich ist. Auch da könnte man meinetwegen noch eine Voraussetzung formulieren, z. B.: Wenn man will, dass das in der Bauordnung steht, muss vorher Folgendes geprüft werden, und zwar von einer anderen Stelle. – Das ist denkbar. Das würde das nicht einfacher machen, aber an der Stelle halte ich diese sehr allgemeinen Dinge, wo eigentlich auch ein breiter Konsens herrscht, für eher diskussionsauslösend als straffend.

Was die Vorbescheide und Baugenehmigungen und deren Fristen angeht, ist es aus meiner Sicht vielleicht nachdenkenswert, um dieses eigentliche Problem anzugehen, dass man überlegt, inwieweit Vorbescheide und Baugenehmigungen übertragbar sind, dass sie auf einen neuen Besitzer zu übertragen sind, oder ob an der Stelle nicht eine Bremse zu setzen wäre.

Damit würde man sicherlich genau die treffen, die man treffen will, und hätte ansonsten einen größeren Spielraum. Da könnte ich mir auch andere Wege vorstellen, die das Gleiche noch besser erreichen.

Was die Bürgerbeteiligung in § 70 angeht, bin ich da auch nicht so tief eingestiegen, sondern habe das einfach mal so hingenommen. Uns fällt es irgendwann auf die Füße. Wenn wir die Bürgerbeteiligung nicht von vornherein ernsthaft praktizieren, haben wir hinterher möglicherweise die größten Probleme. Den Ansatz, dass man die Bürger von vornherein einbezieht, halte ich vernünftig, aber man könnten wir sicherlich tagesfüllend diskutieren, wie man das nicht ausufern lässt. Deswegen an der Stelle: Es ist eine Vorgabe, und deswegen habe ich es mir nicht weiter angeguckt.

Zu dem Antrag der AfD: Abgesehen davon, dass er sehr kurz reingekommen ist und ich es gerade geschafft habe, ihn mir einmal durchzulesen, habe ich festgestellt, so wie Herr Tibes es schon kurz ausgeführt hat, dass das eigentlich nicht unser Beritt ist. Ich kann das nachvollziehen. Wenn es Sinn macht und notwendig ist, dann sollte das irgendwo geregelt sein. Ob das in der Bauordnung geregelt werden muss, stelle ich mal infrage. Zu dem Gedankenansatz habe ich keinen Widerspruch, aber es ist nicht die Aufgabe der Bauingenieure, das letzten Endes zu kommentieren.

Grundsätzlich, was die ganzen Punkte angeht: Was ich vermeiden will, ist der Mehraufwand. Wenn man sich darauf zurückzieht und sagt: Ich will voraussetzen, dass bestimmte Dinge vorher schon vorliegen und geprüft sind und das nicht in der Bauordnung noch mal behandelt werden muss, dann kann ich da mitgehen. Es muss dann aber auch so eindeutig formuliert sein. – Ich hoffe, ich habe nichts vergessen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Ruhnau! – Herr Tibes, Sie haben das Wort!

**Bernhard Tibes** (Architektenkammer Berlin): Erstens: Vorbescheid. – Wenn wir darüber diskutieren, dass die Verlängerung eines Vorbescheides ein einfacher Stempelvorgang sein sollte, dann kann ich auch gleich eine längere Gültigkeitsdauer einführen, denn es kommt am Ende zu dem gleichen Ergebnis, aber es ist doch, auch wenn es nur ein Stempelvorgang ist, ein Verwaltungsvorgang notwendig. Insofern wäre, wenn eine zweckentsprechende Verwendung des Vorbescheides vorliegt – nicht ein Vorbescheid, um den Grundstückspreis beim nächsten Veräußern zu erhöhen, sondern ein Vorbescheid, um Baurecht zu schaffen – der nächste logische Schritt, dass ich einen Bauantrag stelle. Da ist für mich die Frage: Wie lange benötige ich, nachdem ich einen Vorbescheid bekommen habe, dafür, einen Bauantrag zu erarbeiten und einzureichen? Das kann bei größeren Projekten, bei vielen Beteiligten, bei Unsicherheit eines Nutzers, bei vielen Überlegungen, die angestellt werden müssen, ganz schnell mal länger dauern als ein Jahr. Insofern ist es nicht sehr praxisnah, das auf ein Jahr zu verkürzen, sondern ich hielte es für angemessener, auf zwei Jahre zu verkürzen. Die Verlängerung sollte auch nicht ein üblicher, sondern ein ausnahmsweiser Vorgang sein. Wenn ich einfach nur einen Stempel erteile und 20 Verlängerungen – ich überspitze das jetzt –, also viele Verlängerungen bekomme, dann ist damit auch nicht geholfen. Insofern wären aus unserer Sicht zwei Jahre ein angemessener Zeitraum. Da habe ich die Möglichkeit, einen Bauantrag zu stellen, und wenn es dann ausnahmsweise nicht klappt, kann ich noch mal eine Verlängerung beantragen.

Zum Thema Baukosten und natürliche Materialien oder Ökologie: Da gebe ich Herrn Ruhnau völlig recht. Man muss die Lebenszykluskosten betrachten. Allerdings wird das in der Regel nicht getan. Ganz besonders, das muss ich leider hier mal sagen, beim öffentlichen Auftraggeber, beim öffentlichen Bauherrn, werden sie häufig nicht beachtet. Ich habe in meiner beruflichen Praxis sehr häufig die Erfahrung gemacht, dass eine ökologisch sinnvolle Investition, wenn sie denn sehr viel Geld kostet, ganz schnell wieder gekippt wird. Insofern muss man stärker auf die Lebenszykluskosten achten. Es gibt einen weiteren Aspekt: Wenn man die reinen Herstellungskosten betrachtet, dann ist z. B. ein Holzbau im Augenblick teurer als ein konventioneller Bau. Daran führt kein Weg vorbei. Das ist im Augenblick so. Wenn ich die Lebenszykluskosten betrachte, dann kann das schon wieder ganz anders aussehen. Und wenn die Üblichkeit der Verwendung von Holz steigt, das ist ja bei allen Produkten so, wenn die Anzahl der Produkte steigt, dann sinkt normalerweise der Preis, also werden in Zukunft auch bei solchen ökologischen und sinnvoll eingesetzten Materialien die Preise dauerhaft sinken, wenn man sie konsequent einsetzt.

Zum Abriss und der Überlegung, das mit dem Denkmalschutz zu verbinden, noch ein Kommentar: Die Architektenkammer steht sehr hinter dem Ziel einer durchmischten Stadtstruktur mit großer Nutzungsvielfalt. Das heißt auch, dass es ein durchmischt Wohnen geben muss, also nicht nur teure Wohnungen in der Innenstadt, sondern bezahlbare Wohnungen in der Innenstadt. Dahinter stehen wir ausdrücklich. Es gibt durchaus sehr viele funktionierende Gebäude, die bezahlbaren Wohnraum liefern, die aber niemals Denkmalschutz erlangen würden. Insofern kann ich das Problem mit dem Denkmalschutz nicht lösen, abgesehen von der Tatsache, dass ein Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen, ein wahnsinnig bürokratischer Aufwand ist. Insofern mag das an der einen oder anderen Stelle wehtun und es mag die Vereinfachung von Verfahren ein Stück weit rückgängig machen, aber solche Abrisse nicht mehr genehmigungsfrei zu stellen, halte ich aus den erwogenen Gründen auch für sinnvoll. Da steht die Architektenkammer auch in ihrer Gesamtheit dahinter. Ich glaube, das waren die Fragen, die an mich gestellt worden sind. – Danke!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Vielen Dank, Herr Tibes! – Frau Lompscher, Sie haben das Wort zur Stellungnahme des Senats!

**Senatorin Katrin Lompscher** (SenStadtWohn): Ich weiß nicht, ob ich alle Fragen richtig erfasst habe, die Sie an mich gestellt haben, aber erlauben Sie mir, auch noch mal grundsätzlich ein paar Dinge zu sagen. Wenn es darum geht, die Ausnahme sozusagen für die Abweichung vom Abstandsflächenrecht bei Abrissen und Ersatzneubauten abzuschaffen, dann heißt das nicht, dass es nicht mittels eines B-Plans und eines ordentlichen politischen Entscheidungsprozesses möglich wäre, an einer Stelle auch mehr Wohnfläche unterzubringen als es früher mal gab. Es geht darum, einen Automatismus zu beenden, der einen falschen ökonomischen Anreiz setzt, nämlich bestehenden Wohnraum abzureißen und neuen, teureren Wohnraum dafür zu schaffen. Darum geht es bei diesem Thema, diese Ausnahmeregelung zu streichen.

Beim Thema Bauvorbescheidgeltungsdauer kann man lange darüber schwadronieren: Was ist die beste Zeitdauer? –, also ob man länger als ein Jahr braucht, um einen Bauantrag aufzustellen. Ich kann mir vorstellen, dass es Vorhaben gibt, bei denen das so ist. Dann ist es aber sinnvoller, die Fragen, die man klären will, nicht im Rahmen eines Vorbescheids zu klären, sondern durch eine entsprechende Bauberatung.

Dann kann man einen ganz normalen Bauantrag stellen, und dann ist es gut. Ansonsten ist es kein Problem, eine Verlängerung eines Vorbescheides zu erhalten, wo – genauso wie es Herr Nelken gesagt hat – nicht alles wieder von vorne geprüft wird, sondern nur geprüft wird, ob sich die Voraussetzungen für die Erteilung des damaligen Bauvorbescheids geändert haben. Wenn man die Verkürzung der Geltungsdauer von jetzt drei Jahren auf ein Jahr vorschlägt, dann ist das Signal ein ganz anderes. Dieses eine Jahr ist nämlich zu kurz, um mit einem Bauvorbescheid Schindluder zu treiben, und darum geht es. Das ist das entscheidende Signal.

Herr Förster hat übrigens nicht recht, wenn er sagt, das Problem am Bauvorbescheid sei, wie die Verwaltung damit umgeht. Das ist nicht das Problem am Bauvorbescheid. Der Bauvorbescheid ist der vorweggenommene Teil einer Baugenehmigung genau zu den Fragestellungen, die in dem Bauvorbescheid gestellt werden, und er ist rechtsmittelbewehrt. Man kann dagegen Widerspruch einlegen, man kann dagegen klagen. Das heißt, die Verwaltung wird die Fragen schon ganz ordentlich prüfen und beantworten. Ansonsten würde sie nämlich nicht tun, wofür sie bezahlt wird.

Deshalb ist es so, dass sich mit einem leicht ergatterten Bauvorbescheid, der dann drei Jahre gilt, allerhand anfangen lässt. Wenn jemand ein ernst zu nehmendes Bauvorhaben vorbereitet, wird er logischerweise einen Bauantrag stellen, denn er will eine Genehmigung auf alle Fragen haben und nicht nur auf einige. Deshalb ist, wenn man über dieses Instrument zur Begrenzung von Spekulation redet, die Einjahresfrist richtiger als die Zweijahresfrist. Wenn man darüber redet, dass es Bauvorhaben gibt, die vielleicht länger als ein Jahr brauchen, um von dem Vorbescheid tatsächlich zu einem Bauantrag zu kommen, steht erstens die Verlängerungsmöglichkeit zur Verfügung. Zweitens könnte man statt eines Bauvorbescheides auch eine ordentliche Bauberatung machen. Wir haben übrigens im Bündnis mit den Bezirken in allen Bezirken vereinbart, dass sie künftig überall zur Verfügung gestellt werden sollen. Das will ich nur mal vorab sagen.

Was die Genehmigungspflicht von Abrissen angeht, muss man die Geschichte der Bauordnung kennen. 2005 ist – Musterbauordnung, ob die jetzt klug oder richtig war, sei mal dahingestellt – die Deregulierung bundesweit in Gang gekommen. Die sogenannte Schlusspunkttheorie ist aufgegeben worden. Früher stand fest, dass sich die Bauaufsicht für alle diese Fragen den Hut aufhat. Das war so geregelt. Da gab es dann auch kein Abstimmungsproblem zwischen verschiedenen Verwaltungen, denn das hat die Bauaufsicht einfach gemacht. Da hat man sich früher politisch anders entschieden, aber dieser Prüfkatalog, der im Gesetz festgelegt ist, kann natürlich auch geändert werden.

Es ist heute zum Beispiel so – anders als Herr Schruoffeneger es gesagt hat –, dass Baufällungen, die auf dem Baugrundstück für die Durchführung eines Bauvorhabens erforderlich sind, ausdrücklich Teil der Baugenehmigung sind. Das heißt, das wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ämterübergreifend geprüft, nicht allerdings Baumfällungen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen. Da wird die Baugenehmigung unbeschadet der Rechte Dritter erteilt. Wenn sich jemand hinstellt und sagt: Ich habe eine Baugenehmigung, und deshalb müssen diese Bäume gefällt werden, dann ist das etwas abenteuerlich, denn es kann gut sein, dass er die Fällgenehmigung nicht erhält. Dann kann er mit seiner Baugenehmigung nichts anfangen. Also, das ist alles ein bisschen zwingender, als es dargestellt wird.

Wenn wir jetzt eine Kopplung zwischen dem Zweckentfremdungsverbotsrecht und dem Bauordnungsrecht herstellen, dann ist das eher von Vorteil für alle Betroffenen, weil es nämlich – erstens – die ämterübergreifende Zusammenarbeit anregt und – zweitens – auch den Antragstellern klarmacht, dass sie in beiden Fällen für eine gewisse Parallelität sorgen müssen. Ich würde den Berliner Behörden zutrauen, dass sie in der Lage sind, das kreativ und nicht überbordend bürokratisch umzusetzen. Dazu hat Herr Schruoffeneger einen entsprechenden Vorschlag gemacht.

Wenn wir über die Angemessenheit von Ersatzwohnraum sprechen, möchte ich darauf hinweisen, dass der Gesetzesvorschlag des Senats einen entsprechenden Vorschlag enthält. Wir haben nicht das Problem, dass das verfassungsrechtliche Schwierigkeiten aufwirft, sondern wir haben eher das Problem gehabt, dass wir keine gesetzliche Grundlage dafür hatten, nur Urteile des Bundesgerichtshofes. Wenn wir allerdings eine bundesgesetzliche Grundlage schaffen, dann sieht die Situation ganz anders aus. Vor diesem Hintergrund glaube ich, dass wir alles in allem einen ganz vernünftigen Vorschlag vorliegen haben, der zugegebenermaßen in den Details nicht unkompliziert ist, aber das liegt in der Natur des Bauordnungsrechts.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Gräff! Sie haben sich noch mal gemeldet. – Bitte!

**Christian Gräff** (CDU): Ich habe zwei ganz kurze Anmerkungen. Das Erste ist: Frau Senatorin! Sie haben mich jetzt motiviert, etwas Positives zu sagen. Sie sagen immer: lange im Parlament, lange Senatorin, auf der anderen Seite noch nicht lange genug im Parlament. – Das nehme ich für mich gern in Anspruch. Zu dem einen Jahr beim Bauvorbescheid: Da teile ich Ihre Auffassung explizit nicht. Sie haben in vielen Dingen recht. Natürlich ist das auf der einen Seite ein Instrument, um Position zu zeigen und zu sagen: Wir wollen Bodenspekulationen insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten nicht. – Das haben wir beispielsweise in die Koalitionsverhandlungen auf Bundesebene eingebracht. Wir brauchen ein Instrument dafür, um diese Bodenspekulationen zu verhindern, aber Entschuldigung, bitte: Es ist wirklich lebensfremd, inklusive Finanzierung bei denen, die sich insbesondere preiswerten Wohnraum wünschen, die keine ganz einfache Finanzierung dargestellt bekommen usw., innerhalb dieses einen Jahres das Verfahren abzuschließen. Mit Verlaub: Das ist praxisfern. – Das glaube ich nicht, selbst bei Bemühungen der Behörden und aller, die damit möglicherweise zu tun haben.

Eine letzte Bemerkung: Sie haben recht. Die Bauordnung ist immer ein komplexer Vorgang, aber es ist – mit Verlaub – in den letzten 14 Monaten schon ein bisschen Zeit vergangen. Insofern wäre es schön gewesen, wenn die Änderungen, die offensichtlich nicht nur die Koalitionsfraktionen teilen, sondern auch die politische Leitung des Hauses, früher eingeflossen wären und man sie anders behandelt hätte, als jetzt zu sagen: Wir nehmen das in die fünfte Novelle auf. – Es sind nun schon ein paar Monate ins Land gegangen. Das kann ich, ehrlich gesagt, so nicht gelten lassen, auch wenn ich viele Intentionen, auch was Herr Otto angesprochen hatte, verstehe. Das ist kein gutes Regieren. Das ist das Gegenteil davon. – Danke schön!

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Herr Buchholz, bitte! Sie haben das Wort.

**Daniel Buchholz** (SPD): Ganz kurz zu Herrn Gräff: Ich fange grundsätzlich an. Ich finde es sehr erfreulich, dass wir einen sehr großen Konsens im Haus haben, dass alle Fraktionen sagen, wir müssen Bodenspekulationen eindämmen, weil alle die Notwendigkeit dafür sehen.

Das heißt eben auch – wir haben es von den Anzuhörenden auch gehört –, dass die politische Notwendigkeit vielleicht nicht immer die schönsten Regelungen im Bauordnungsrecht hervorruft, sondern die, die tatsächlich politisch notwendig sind. Darüber sind wir uns durchaus im Klaren. Ich verstehe, wenn Sie jetzt den Kopf ein bisschen schütteln. Es ist natürlich schwer, es ist eine Gratwanderung. Herr Förster, der Vertreter der FDP, hat gesagt, dass er durchaus sieht – wir können das mit praktischen Beispielen aus allen Bezirken belegen –, dass es an einigen Stellen massive Bodenspekulationen in Berlin gibt. Sie haben die Zahlen für ein Grundstück genannt, das keine 1 Million Euro wert war und dann auf 15 Millionen Euro gesprungen ist. Wir wollen schlichtweg nicht, dass wir durch das Handeln von Landes- oder Bezirksbehörden dazu kommen, dass sich durch fast nichts tun – sorry, auch wenn ein Planungsprozess dazwischen ist – ein Grundstückswert verzehnfacht, verfünfzigfacht, was man alles schon in Berlin gesehen hat. Da müssen wir uns wirksame Instrumente überlegen.

Damit komme ich zu Herrn Gräff! Wenn Sie sagen, dass das für Sie praxisfern ist, dann fordere ich Sie auf: Nennen Sie uns die Alternative! Die möchte ich von Ihnen ganz konkret hören. Ich habe auch mitbekommen, was auf Bundesebene bei der GroKo herausgekommen ist. Mit irgendwelchen Zusatzsteuern, die für ein bisschen Liegenlassen, rauskommen, wird die Lenkungswirkung gegen null gehen. Das wissen Sie genauso gut wie wir, da kann man sich nichts vormachen. Nennen Sie uns hier ganz konkret andere Instrumente oder Hebel, die Sie sehen. Ich sage Ihnen: Wir haben danach geforscht und mit allen internen und externen Expertinnen und Experten danach gesucht. Wir haben keine anderen gefunden. Wenn man etwas ändern will, muss man auch die Kraft dazu haben. Meine Bitte ist, realistisch heranzugehen: Was können wir als Landesgesetzgeber steuern? Was können wir neu regulieren? – Dazu müssen wir auch mal den Mut haben, und deswegen werden wir das in Kürze machen.

**Vorsitzende Ülker Radziwill:** Weitere Wortmeldungen liegen mir nicht vor. Ich denke, wir können an dieser Stelle diesen Tagesordnungspunkt beenden. Ich möchte es nicht versäumen, Ihnen stellvertretend für die Kollegen und Kolleginnen ganz herzlich Danke schön zu sagen. – [Allgemeiner Beifall] – Vielen Dank, Herr Ruhnau, vielen Dank, Herr Tibes für Ihre Anmerkungen und dass Sie so kurzfristig hergekommen sind! – Sie können gern weiter unserer Sitzung folgen, wenn Sie möchten, ansonsten einen schönen Tag noch! Damit ist der Tagesordnungspunkt 3 beendet.

Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –  
Drucksache 18/0756  
**Entwurf des Bebauungsplans XV-53a-2 für eine  
Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs  
„Berlin-Johannisthal/Adlershof“ Melli-Beese-Straße  
30 sowie angrenzende 30 m breite  
Grundstücksflächen an der Walther-Huth-Straße  
und der Melli-Beese-Straße sowie Straße am  
Flugplatz 6 und eine Fläche westlich der Melli-  
Beese-Straße zwischen den Grundstücken Melli-  
Beese-Straße 62 und 72 im Bezirk Treptow-  
Köpenick, Ortsteil Johannisthal**

**0104**  
StadtWohn  
Haupt

Siehe Inhaltsprotokoll.

Der ursprüngliche Punkt 5 der Tagesordnung – Drucksache 18/0760 – wurde vor Eintritt in die Tagesordnung – siehe Beschlussprotokoll – vertagt.

Punkt 5 (neu) der Tagesordnung

- a) Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke  
und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Drucksache 18/0724  
**Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere**
- b) Antrag der Fraktion der FDP  
Drucksache 18/0588  
**Schlussfolgerung aus dem Volksentscheid: Bebauung  
der Elisabethaue endlich vorantreiben**

**0099**  
StadtWohn(f)  
UmVerk

**0084**  
StadtWohn  
Haupt

Siehe Inhaltsprotokoll.

Der ursprüngliche Punkt 6 der Tagesordnung – Drucksache 18/0722 – wurde vor Eintritt in die Tagesordnung – siehe Beschlussprotokoll – vertagt.

Punkt 6 (neu) der Tagesordnung

Antrag der AfD-Fraktion  
Drucksache 18/0484  
**Einsetzung eines Sonderausschusses „Effizientes  
Luftverkehrssystem Metropolenregion  
Berlin/Brandenburg“**

[0071](#)  
StadtWohn  
UmVerk(f)  
Haupt  
Recht\*

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 7 der Tagesordnung

**Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.