



Handwerkskammertag Land Brandenburg
c/o Handwerkskammer Potsdam • Postfach 60 08 51 • 14408 Potsdam

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
des Landes Brandenburg
Referat 24
Oberste Bauaufsicht
Henning-von-Tresckow-Straße 2 - 8
14467 Potsdam

**Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) –
Entwurf Stand 5. Mai 2015
hier: Frühe Anhörung der Verbände; Schreiben vom 11. Mai 2015**

16. Juli 2015
Anzahl Seiten: 8

Telefon 0331 3703-131
Telefax 0331 3703-8131
ralph.buehrig@
hwkpotsdam.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Entwurf zur Neufassung der brandenburgischen Bauordnung soll die Anpassung an die neue Musterbauordnung 2012, die bereits die europäische Rechtsentwicklung umsetzt, erfolgen. Weiteres Ziel ist die Angleichung an die Berliner Bauordnung, damit in der Region Berlin-Brandenburg weitgehend ähnliche Regelungen für Bauvorhaben gelten.

Handwerkskammertag
Land Brandenburg
c/o Handwerkskammer Potsdam
Charlottenstraße 34 - 36
14467 Potsdam

Präsident:
Jürgen Rose

Die Brandenburgische Bauordnung hat wesentliche Auswirkungen auf das Handwerk. Zum einen übt eine große Anzahl von Handwerksunternehmen Bautätigkeiten aus. Diese Unternehmen müssen die Bauordnung konkret umsetzen. Außerdem sind durch die Bauordnung die baulichen Anlagen aller Handwerksbetriebe betroffen. Die Bauordnung muss daher die gewerblichen Belange des Handwerkes berücksichtigen. Folgende Anforderungen sollte daher eine Bauordnung erfüllen:

Geschäftsführer:
Ralph Bührig

- Die Bauvorschriften müssen klar und eindeutig formuliert sein, damit sie auch vom Handwerk problemlos umgesetzt werden können. Dies setzt klare Definitionen und Begriffsbestimmungen voraus. Diese Anforderungen müssen auch die untergesetzlichen Regelwerke erfüllen.
- Durch die Bauordnung muss eine möglichst große Rechtssicherheit geschaffen werden.
- Die Novellierung sollte auch zum Ziel haben, Regelungen zu vereinfachen und zum Bürokratieabbau beizutragen.
- Das Genehmigungsverfahren sollte kostengünstig und schnell erfolgen.

- Die Bauordnungen sollten auch Anreize zum Neubau und zur Modernisierung von Bestandsgebäuden schaffen, zumindest aber Bauvorhaben nicht unnötig verzögern, verteuern oder verhindern.

Dies vorausgeschickt, nehmen wir zu dem Entwurf wie folgt Stellung:

§ 2 Abs. 4 Nr. 18 Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m

Regallager mit einer Oberkante von mehr als 7,50 m sollen als Sonderbauten eingestuft werden. Die Einstufung als Sonderbau führt zu tiefgreifenden Konsequenzen. Sonderbauten unterfallen weder der Genehmigungsfreistellung (§ 61), dem Bauanzeigeverfahren (§ 62) noch dem vereinfachten Bauanzeigeverfahren (§ 63), sondern es ist ein Baugenehmigungsverfahren nach (§ 64) durchzuführen. Für einige Handwerke, die große Lagerkapazitäten benötigen, hat diese Regelung eine Verkomplizierung und Verteuern des Baugenehmigungsverfahrens zur Folge.

§ 6 Abstandsflächen

Es wird grundsätzlich begrüßt, dass sich die Abstandsflächen von 0,5 H auf 0,4 H und in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 H auf 0,2 H verringern sollen. Allerdings ist die in der Praxis sehr relevante Ausnahme des bisherigen Absatzes 2 Satz 3 entfallen. Dieser Absatz regelt, dass eine geringfügige Erstreckung der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück mit einer Breite von nicht mehr als 1 m, höchstens jedoch einer Fläche von 2 m², zulässig ist. Eine entsprechende Regelung sollte auch die neue Bauordnung enthalten.

Auch die Regelungen des Absatzes 6 der Novellierung, in dem die Ausnahmen der Bemessung der Abstandsflächen definiert werden, könnten jedenfalls bei Bauvorhaben mit Vorbauten nachteiliger sein als die bisherige Regelung.

Wichtig ist, dass an bestehenden Gebäuden nachträglich angebrachte Wärmedämmungen bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt werden. Dem trägt bisher Absatz 7 Ziffer 4 dahingehend Rechnung, dass generell Außenwandverkleidungen bei der Bemessung der Abstandsflächen ausgenommen werden, egal welches Maß diese aufweisen. Damit ist gewährleistet, dass für jedes Bestandsgebäude eine nachträgliche Wärmedämmung möglich ist. In der Novellierung werden in Absatz 7 eine maximale Stärke der Wärmedämmung von 0,25 m und ein Mindestabstand von 2,5 m vorgeschrieben. Im Normalfall dürfte die Einhaltung dieser Maße unproblematisch sein. In Ausnahmefällen könnte jedoch eine Einhaltung dieser Maße nicht möglich sein, so dass eine nachträgliche Wärmedämmung nicht durchgeführt werden kann, was im Gegensatz zu der angestrebten energetischen Gebäudesanierung steht.

Hilfreich wäre die Aufnahme einer Regelung, wonach die Einhaltung der Abstandsflächen nicht erforderlich ist, wenn sich das Vorhaben nach der umgeben-

den Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 S.1 des Baugesetzbuches einfügt. Durch eine solche Regelung wird erreicht, dass Neubauvorhaben gegenüber Bestandsgebäuden nicht unnötig benachteiligt werden.

§ 8 Spielplätze

Bisher gilt die Regelung, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen ein Kinderspielplatz nach den Richtlinien der Gemeinde hergestellt werden muss. Nunmehr soll durch die Novellierung diese Errichtungsverpflichtung schon bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen gelten. Es sollte die bisherige Regelung beibehalten werden, da sich ein Wohnungsbau unnötig verteuern würde und Bauherren von der Errichtung von Wohngebäuden, die dringend gefordert werden, abgehalten werden könnten.

Sinnvoll wäre auch die Aufnahme einer Ausnahmeregelung, dass keine Spielplätze zu errichten sind, wenn dies wegen der Art oder der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist.

§ 10 Abs. 4 Anlagen der Außenwerbung

In reinen Wohngebieten soll nur noch an der Stätte der Leistung mit Hinweisschildern geworben werden dürfen. Dies bedeutet gerade für kleine „Handwerksbetriebe“, z.B. Friseure und Kosmetiker, eine schwerwiegende Einschränkung. Gerade in reinen Wohngebieten ist die Ausübung dieser Handwerke von der Bevölkerung ausdrücklich gewünscht, um eine ortsnahe Versorgung auch für ältere Menschen zu gewährleisten, daher sollte die Werbemöglichkeit nicht eingeschränkt werden.

§ 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

Neu eingeführt werden soll, dass die Anerkennungsbehörde der Prüfstelle, bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung ihrer Aufgaben, nicht nur wie bisher die Anerkennung entziehen kann, sondern auch das Recht zur Ersatzvornahme erhält. Diese Neuregelung wird positiv beurteilt, wenn sichergestellt ist, dass Bauherren, die Bauprodukte verwendeten, bezüglich derer die Anerkennung nachträglich weggefallen ist, keine Nachteile erleiden.

Brandschutz §§ 26 – 32

Die Anforderungen an den Brandschutz sind im Entwurf erheblich verschärft worden. Diese neuen Regelungen führen zu höheren Kosten bei Neubauten. Bei Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden können die erhöhten Brandschutzanforderungen auch zusätzliche konstruktive Schwierigkeiten bereiten, die häufig auch wirtschaftlich nicht mehr tragfähig sind. Zur Vermeidung von Leerständen bei Altbauten sind diese Verschärfungen zu überdenken, zumindest sollten Befreiungsregelungen oder Ersatzmaßnahmen (z. B. zusätzliche Feuerlöscher) bezüglich des Brandschutzes aufgenommen werden.

Auch bei der Installation von Solaranlagen wird ein höherer Brandschutz festgeschrieben. Auch diesbezüglich sollte nochmals überdacht werden, ob der höhere Brandschutz und damit die höheren Kosten sich nicht kontraproduktiv auf die Errichtung von Solaranlagen auswirken.

Nachstehend einige Beispiele für den erhöhten Brandschutz:

§ 28 Außenwände

In Absatz 3 sieht die Novellierung vor, dass Solaranlagen an Außenanlagen, die mehr als 2 Geschosse überbrücken, schwerentflammbar sein müssen.

§ 29 Trennwände

Die neue Regelung sieht vor, dass die Trennwände die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile des Geschosses haben, bzw. mindestens feuerbeständig sein müssen. Nach der noch geltenden Regelung müssen Trennwände in der Regel mindestens feuerbeständig sein. In vielen Fällen werden daher für Trennwände nach der neuen Regelung, wenn sie die Brandschutzanforderungen der tragenden und aussteifenden Bauteile aufweisen müssen, höhere Anforderungen gelten. Diese neue Regelung führt zu höheren Kosten bei Neubauten.

§ 32 Dächer

Auch für Solaranlagen auf Dächern sieht die Novellierung in Absatz 5 strengere Anforderungen dahingehend vor, dass sie so anzuordnen sind, dass das Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Auch diesbezüglich wird auf die zu § 28 aufgeführten Bedenken verwiesen.

§ 49 Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder

Die noch geltende Bauordnung regelt in Absatz 4, dass der Geldbetrag für die Stellplatzablösung bei Errichtung oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen den anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für 25 m² Stellplatz und Bewegungsfläche entsprechen soll. Die Novellierung enthält keine Regelung über die Berechnung der Ablösesumme mehr. Diese Berechnung soll aufgrund einer Ermächtigung in der jeweils örtlichen Bauvorschrift geregelt werden. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Berechnungsgrundlage in einer gesonderten Rechtsvorschrift geregelt wird. Dies führt nur zu einer Unübersichtlichkeit. Auf alle Fälle muss sichergestellt werden, dass in einer zu erlassenden Rechtsvorschrift den Gemeinden eine Berechnungsgrundlage vorgegeben wird. Diese Änderung hat direkte Auswirkungen auf Handwerksbetriebe, da sowohl bei einem Neubau als auch bei einer Nutzungsänderung der Betriebsstätte entsprechend Stellplätze nachgewiesen oder abgelöst werden müssen.

§ 50 Barrierefreies Bauen

Noch gilt die Regelung, dass in Gebäuden ab 5 Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein müssen. Die Novellierung sieht vor, dass diese Vorschrift schon ab 3 Wohnungen gelten soll. Diese Neuregelung wird wahrscheinlich zu einer Erhöhung der Baukosten führen mit der möglichen Folge, dass Bauherren Abstand vom Wohnungsbau nehmen könnten, was negative wirtschaftliche Folgen für das Bauhandwerk haben könnte.

§ 51 Sonderbauten

Wie bisher enthält auch die Novellierung die Möglichkeit, Erleichterungen für Sonderbauten (z. B. Hochhäuser) zu gestatten. Neu ist, dass nunmehr die Definition der Sonderbauten in § 2 Absatz 4 durch die Einführung von Schwellenwerten erfolgen soll. Vorteil der Schwellenwerte ist eine trennscharfe Abgrenzung, die eine genaue Ermittlung, wann ein Sonderbau vorliegt, ermöglicht. Nachteil dieser Regelung ist jedoch, dass es keinen Spielraum mehr gibt, ab wann ein Gebäude Sonderbau ist. Wenn ein Gebäude nun außerhalb dieser Schwellenwerte liegt, ist es kein Sonderbau mehr, mit der Konsequenz, dass keine Erleichterungen mehr beantragt werden können.

§ 54 Entwurfsverfasser und § 56 Bauleiter

Die geltende brandenburgische Regelung sieht als einziges Bundesland nur den Objektplaner vor, der sowohl für die Erarbeitung der Bauvorlagen als auch für die Bauleitung verantwortlich ist. Zu begrüßen ist, dass die Novellierung nunmehr die Unterscheidung zwischen Entwurfsplaner, der die Bauvorlagen erstellt, und dem Bauleiter, der für die Bauausführung verantwortlich ist, macht.

Sowohl für den Entwurfsplaner als auch für Bauleiter weicht auch die Novellierung nicht davon ab, dass diese einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss vorweisen müssen. In anderen Bundesländern sind Meister des Maurer-, Beton-, Stahlbetonbauer- oder Zimmerhandwerks unter gewissen Voraussetzungen eingeschränkt bauvorlageberechtigt (z. B. für Ein- und Zweifamilienhäuser und eingeschossige Gewerbebauten). Aufgrund der hohen Berufsqualifikation und der Berufspraxis eines Meisters ist dieser durchaus in der Lage, Gebäude zu entwerfen und zu planen und auch die große Verantwortung eines Planers zu übernehmen. Es sollte daher eine entsprechende Regelung aufgenommen werden.

Ebenfalls begrüßenswert ist, dass der Bauleiter zwar die gleiche Qualifikation wie der Entwurfsverfasser haben, aber nicht unbedingt bauvorlageberechtigt sein muss.

§ 61 Genehmigungsfreie Vorhaben

Die Novellierung verringert teilweise die Genehmigungsfreiheit.

Gravierend ist, dass die Genehmigungsfreiheit beim Ausbau und bei der Modernisierung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, die Wohnzwecken dienen, verschärft werden soll. Bisher ist Genehmigungsfreiheit gegeben, wenn nicht mehr als 2 Wohnungen betroffen waren und die Konstruktion und die äußere Gestalt des Dachgeschosses nicht verändert werden. Nunmehr entfällt die Genehmigungsfreiheit für Wohngebäude ab Klasse 4. Das bedeutet Genehmigungsfreiheit nur bis zu einer Gebäudehöhe von 7 m. Ein Wegfall dieser Genehmigungsfreiheit verteuert die Neuschaffung und Modernisierung von Wohnungsbau unnötig und steht im Gegensatz zu der Forderung der Politik, neue Wohnungen zu schaffen. Da gerade viele mittlere und kleinere Handwerksbetriebe sich auf den Dachausbau spezialisiert haben, hat diese Einschränkung gravierende Folgen für das Handwerk.

Bisher war die Errichtung von nicht überdachten Stellplatzanlagen bis zu 200 m², außer im Außenbereich, genehmigungsfrei. Nunmehr soll diese Genehmigungsfreiheit nur noch bis zu einer Fläche von 30 m² gelten.

Auch die Einschränkung der Genehmigungsfreiheit für einige Werbeanlagen ist nicht notwendig und hat negative Auswirkungen für das Handwerk, da dies eine Einschränkung der Werbemöglichkeit darstellt und auch zu einem Rückgang der Aufträge im Schilderhandwerk führen kann.

Bisher waren Ausstellungsplätze und Lagerplätze mit nicht mehr als 200 m² (außer im Außenbereich) genehmigungsfrei. Diese Genehmigungsfreistellung soll nunmehr entfallen. Viele Bauhandwerksbetriebe sind jedoch auf Lagerflächen angewiesen. Die nunmehr erforderliche Beantragung einer Baugenehmigung stellt eine Erschwernis bei der Ausübung des Gewerbes dar. Es fallen mit dieser Regelung, gerade bei der Gründung neuer Unternehmen, zusätzliche Kosten an. Unklar ist die neue Regelung dahingehend, ob - wie bisher - auf der Baustelle zu errichtende Baubüros und Tagesunterkünfte weiterhin genehmigungsfrei sind. Die Genehmigungsfreiheit solcher vorübergehender Bauten ist unbedingt notwendig, da es ansonsten zu zeitlichen Verzögerungen und Verteuerungen der Bauvorhaben kommt, was nachteilige Auswirkungen auf das Bauhandwerk haben wird. Nach der neuen Bauordnung sollen Aufschüttungen und Abgrabungen nur noch bis zu einer Grundfläche von 30 m², im Außenbereich 300 m² genehmigungsfrei sein. Bisher waren generell 200 m² genehmigungsfrei. Auch dies stellt eine Verkomplizierung der Durchführung von Bauvorhaben dar. Und wirkt sich eher kontraproduktiv auf die Förderung von Wohnbauprojekten aus.

§ 65 Bauvorlageberechtigung

Der Entwurf versäumt erneut die Einführung einer (eingeschränkten) Bauvorlageberechtigung für Handwerksmeister.

In der Mehrzahl der Landesbauordnungen in der Bundesrepublik sind Meister des Maurer- und Betonbauer- und Zimmererhandwerks sowie staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau (eingeschränkt) bauvorlageberechtigt.

Hinzuweisen ist aktuell etwa auf die Reform der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern. § 65 Abs. 3 des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Drucksache 6/3830) sieht nunmehr für bestimmte Gebäude eine Bauvorlageberechtigung für Handwerksmeister vor.

Es ist eine langjährige Forderung des Handwerkskammertages des Landes Brandenburg, endlich auch in Brandenburg eine eingeschränkte Bauvorlageberechtigung einzuführen.

Es sind keine Gründe ersichtlich, warum insbesondere Meister des Maurer- und Betonbauer-Handwerks, des Zimmererhandwerks sowie Meister des Metallbauerhandwerks in der Fachrichtung Konstruktionstechnik und handwerksrechtlich gleichgestellte Personen nicht die Möglichkeit bekommen sollen, als Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser für einen bestimmten Katalog von baulichen Anlagen tätig zu werden. Diese Personen besitzen aufgrund ihrer Ausbildung und praktischen Erfahrung in der Regel die notwendigen Kenntnisse, um die entsprechenden Bauvorlagen zu erstellen.

§ 66 Bautechnische Nachweise

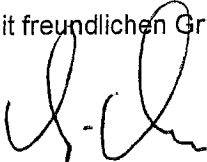
In § 66 der Novellierung wird die Prüfung durch Sachverständige als Kompensation entfallender bauaufsichtlicher Prüfungen erweitert. Dies betrifft hauptsächlich den Brandschutz. Diese zusätzliche Verlagerung der Prüfung auf externe Sachverständige wird kritisch gesehen, da diese eine Verlängerung der Genehmigungsverfahren und eine Verteuerung der Bauvorhaben zur Folge haben könnte.

Abschließend weisen wir daraufhin, dass wir grundsätzlich eine Änderung der Landesbauordnung begrüßen, wenn diese, wie am Anfang dieses Schreibens dargestellt, zu einer Konkretisierung der Bestimmungen führt, eine größere Rechtssicherheit schafft und technische Neuerungen umsetzt. Die beabsichtigte Novellierung erfüllt teilweise diese Forderungen. Jedoch werden durch die Novellierung, wie oben dargestellt, Bauanforderungen erhöht, was unnötig steigende Baukosten zur Folge haben wird. Gleiches gilt für die beabsichtigte Einschränkung der Genehmigungsfreiheit von Bauwerken und Anlagen. Es ist daher zu befürchten, dass Bauherren Abstand von geplanten Bauvorhaben nehmen, was erhebliche wirtschaftliche Einbußen im Handwerk mit sich bringen und in einigen Fällen auch zur Existenzgefährdung von Handwerksbetrieben führen wird.

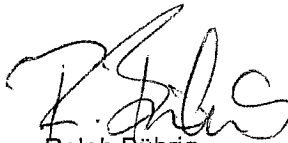
Nochmals möchten wir dringend die Aufnahme der „kleinen Bauvorlageberechtigung“ anregen, damit erfahrene Handwerksmeister – wie oben dargestellt – berechtigt werden, für einfachere Bauvorhaben Bauanträge zu stellen. Dies würde

sich zum einen wirtschaftlich positiv auf die Handwerksbetriebe auswirken und zum anderen zu einer Reduzierung des Verwaltungsaufwandes und der Baukosten führen.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Rose
Präsident



Ralph Bührig
Geschäftsführer