

Thema: Vorbauten		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>Nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 der Bauordnung für Berlin gilt, dass Vorbauten</p> <p>a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und</p> <p>b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und</p> <p>c) mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,</p> <p>§ 23 Abs. 3 BauNVO: Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.</p>	<p>Bei der Planung eines Einfamilienhauses wird an vier Seiten jeweils ein Erker geplant. Nach der Definition des „Landmessers“ würden gem. Bauordnung folgende einzuhaltenden Punkte ausreichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erker-Länge kleiner als 1/3 der Fassadenlänge • Erker-Tiefe kleiner/gleich 1.50 m Auskrugung <p>Alle vier Erker erfüllen diese Definitionen.</p> <p>Drei Erker sind „echte“ Wohnraum-Erweiterungen. Einer stellte keine „echte“ Erweiterung dar. In dem Erker ist ein WC mit Waschbecken ohne weitere Freiflächen angeordnet. Ohne den Erker hätte es kein WC gegeben. Nach Meinung der ‚Stadtplanung‘ konnte dieser Erker nicht als ‚privilegiert‘ anerkannt werden. Zu klären sei die Frage, ob ein Erker in dem sich nur ein WC mit Waschbecken befindet ‚privilegiert‘ sein kann.</p> <p>Nach Auffassung der planenden Entwurfsverfasser gebe es zu den gegensätzlichen Auffassungen zwischen ‚Landmesser‘ und ‚Stadtplanung‘ keine gültige Kommentierung (in der Bauordnung). Offensichtlich werde dies in den einzelnen ‚Bauämtern‘ unterschiedlich interpretiert oder die Entscheidung direkt an den ÖbVI/Landmesser abgegeben.</p>	<p>Es besteht seitens der Obersten Bauaufsicht die Absicht, die Regelung in § 6 Abs. 6 Nr. 2 der Bauordnung für Berlin dahingehend zu modifizieren, dass künftig nur noch die Maße relevant sind, unabhängig von der Funktion „Vorbau“. Allerdings muss hierzu zunächst die Musterbauordnung angepasst werden, die Bauordnung für Berlin würde dann folgen. Dieser Aspekt ist allerdings nicht Gegenstand des aktuellen Änderungsverfahrens der MBO. Im Zusammenhang mit der Änderung soll auch das Maß der Privilegierung für Balkone auf 1,6 m erweitert werden. Seitens des Ausschusses Gesetze Normen und Verordnungen wird aus Gründen der Barrierefreiheit für ein Maß von 1,8 m plädiert.</p> <p>Nach der gegenwärtigen Rechtslage wurde, soweit aufgrund der dargelegten Situation erkennbar, grundsätzlich zutreffend entschieden.</p> <p>Nur wenn durch Erker die ansonsten geltenden Abstandsflächen unterschritten werden (Ziffer c), ist diese Regelung überhaupt relevant. Dies geht aus der Frage zwar nicht hervor, wird für eine Beantwortung aber angenommen.</p> <p>Der Vermessungsingenieur hat – eine zutreffende Darstellung des Sachverhaltes vorausgesetzt – bei seiner Antwort übersehen, dass es gegenwärtig neben den drei maßlich bestimmten Voraussetzungen (Buchstabe a) bis c)) auch eine qualitative Voraussetzung gibt, die erfüllt sein muss, bevor eine Prüfung der Maße überhaupt in Betracht kommt. Es muss sich um einen <u>Vorbau</u> handeln. Erst wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, ist in einem zweiten Schritt die Einhaltung der genannten Maße zu prüfen.</p> <p>Zur Definition von Erkern als Vorbauten heißt es im Kommentar zur Bauordnung für Berlin (Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, Bauordnung für Berlin, S. 135): „Vorbauten, die vorrangig dazu dienen, die Wohnfläche zu vergrößern, sind mangels funktionaler Unterordnung nicht privilegiert. Dies ist insbesondere bei einem Erker der Fall, wenn der Raum, dem er zuzuordnen ist, erst mit dieser zusätzlichen Fläche die ihm zugedachte Funktion erfüllen kann (z. B. als Teil einer Küche) oder wenn der Erker selbst funktionale Räume aufnehmen soll (z. B. ein Bad oder WC). Erker haben bautraditionell nur die Funktion der Ausblick- oder Belichtungsverbesserung sowie der Fassadengestaltung (vgl. OVG</p>

Thema: Vorbauten		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
	<p>Darüber hinaus sei „das Für und Wider“ zwischen ‚bauordnungsrechtlicher‘ und ‚bauplanungsrechtlicher‘ Definition schwer durchschaubar. Es liege ein alter Bebauungsplan vor.</p>	<p>NRW B. v. 29.11.1985, BRS 44 Nr. 101; Hess VGH, B. v. 12. 10. 1995, BRS 57 Nr. 139). Die Erweiterung der Nutzflächen oder die Ausdehnung des Baukörpers sind nicht der Zweck der Privilegierung. Flächenzugewinne dürfen allenfalls nachrangiger Nebeneffekt der architektonischen Gestaltung sein.“</p> <p>Der Anlass für die Frage nach dem Unterschied von ‚bauordnungsrechtlicher‘ und ‚bauplanungsrechtlicher‘ Privilegierung ist aus dem Gesamtzusammenhang nicht eindeutig entnehmbar. Hierzu kann abstrakt jedoch darauf hingewiesen werden, dass beide Aspekte unterschiedliche Regelungsgegenstände betreffen.</p> <p>Die bauordnungsrechtliche Privilegierung von Vorbauten wie Erkern wurde oben dargelegt. Sie ist Teil der Regelungen zum bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht.</p> <p>Die stadtplanerische „Privilegierung“ bezieht sich auf planungsrechtliche Festlegungen zur Baugrenze und zur Baulinie und ist getrennt von der Abstandsflächenregelung zu betrachten. Die Beurteilung der geringfügigen Überschreitung muss anhand der konkreten Situation erfolgen. So kann die Überschreitung einer Baugrenze um 1,5 m auf einem Drittel der jeweiligen Außenwandfläche durch Gebäudeteile bei einem Einfamilienhaus durchaus gravierend sein. Bei einer großen Fabrikhalle hingegen könnte auch eine Überschreitung um 2 m durchaus als untergeordnet einzustufen sein.</p>

Thema: Feuerwehraufstellflächen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>§ 5 Abs. 2 BauO Berlin: „<u>Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen</u> müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten;...“</p> <p>Merkblatt zum Brandschutznachweis (Stand März 2019) zum Inhalt des Brandschutznachweises: „Auf Straßenflächen, auf denen straßenverkehrsrechtlich gehalten oder geparkt werden darf, können <u>Feuerwehraufstellflächen</u> grundsätzlich nicht vorgesehen werden; es besteht kein Anspruch der Bauherrin oder des Bauherrn auf Anordnung straßenbehördlicher Halteverbote.“</p> <p>§ 45 StVO Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen</p> <p>(1) Die Straßenverkehrsbehörden können die Benutzung bestimmter Straßen oder Straßenstrecken aus Gründen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs beschränken oder verbieten und den Verkehr umleiten. Das gleiche Recht haben sie</p> <p>...</p>	<p>Im Zusammenhang mit einem Brandschutznachweis wurde von einer/einem Brandschutzprüfer/in mitgeteilt, dass der Begriff „Feuerwehraufstellflächen“ auch die Feuerwehriberfahrt und Feuerwehriurchfahrt sowie die Bewegungsflächen mit beinhalte.</p> <p>Laut § 5 Berliner BauO werden jedoch unterschiedliche Begriffe hierfür verwendet und sollten auch nicht in einem Begriff zusammengefasst werden.</p> <p>Es wird um Klärung des Sachverhaltes gebeten, ob im Merkblatt zum Brandschutznachweis mit den Feuerwehraufstellflächen nur die Feuerwehraufstellfläche gemeint ist, oder auch alle weiteren Zu-, Durch- und Überfahrten sowie die Bewegungsfläche der Feuerwehr.</p>	<p>Seitens der Obersten Bauaufsicht wird den Entwurfsverfassern empfohlen, sich hinsichtlich der Gehwegüberfahrten rechtzeitig mit dem SGA des jeweiligen Bezirkes in Verbindung zu setzen. Für Gehwegüberfahrten sind Genehmigungen erforderlich, dürften aber kaum verweigert werden können. Seitens des Ausschusses Gesetze Normen und Verordnungen wurde darum gebeten, im Merkblatt der Berliner Feuerwehr klarer auf die straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen und Abstimmungserfordernisse mit dem Straßenbaulastträger hinzuweisen. Hinsichtlich dieser vom Ausschuss gewünschten Klarstellung soll seitens der Obersten Bauaufsicht eine Abstimmung mit der Feuerwehr stattfinden.</p> <p>Ergänzende Informationen seitens des Ausschusses Gesetze, Normen und Verordnungen:</p> <p>In § 5 der Bauordnung für Berlin werden die Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr sowie zu Aufstell- und Bewegungsflächen und ihre jeweilige Lage im Verhältnis zu den Gebäuden geregelt. Aussagen zur Lage der entsprechenden Flächen auf dem eigenen Grundstück oder im Bereich der Verkehrsfläche werden hier nicht explizit getroffen. Die Aussage im zitierten Merkblatt korrespondiert mit der Regelung in § 5 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin, dass Fahrzeuge in Zu- und Durchfahrten sowie auf Aufstellflächen und Bewegungsflächen nicht abgestellt werden dürfen.</p> <p>Dies ist auch nachvollziehbar, denn für alle Flächen gilt, dass wenn auf ihnen Fahrzeuge abgestellt sind oder zulässigerweise abgestellt sein könnten, damit Rettungs- und Löscharbeiten behindert würden.</p> <p>Auch wenn im Merkblatt Brandschutz nur Feuerwehraufstellflächen genannt sind, so dürfte die Aussage, dass kein (Rechts-)Anspruch einer Bauherrin oder eines Bauherrn auf Anordnung straßenverkehrsbehördlicher Halteverbote besteht, für beide Arten gelten. Auch die Anordnung einer Feuerwehrizufahrt hat – bezogen auf den öffentlichen Straßenraum – die gleichen Folgen wie ein Halteverbot. Ist die Anordnung eines Halteverbots nach StVO im öffentlichen Verkehrsraum im Bereich der Feuerwehrizufahrt notwendig, so muss das Hinweisschild "Feuerwehrizufahrt" von der zuständigen Behörde gekennzeichnet sein (amtliches</p>

Thema: Feuerwehraufstellflächen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
5. hinsichtlich der zur Erhaltung der öffentlichen Sicherheit erforderlichen Maßnahmen ...“		<p>Hinweisschild).</p> <p>In § 45 der Straßenverkehrsordnung ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen die Straßennutzung eingeschränkt werden kann. Gemäß § 45 Abs. 1 StVO kann die Straßenverkehrsbehörde die Benutzung bestimmter Straßen aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs beschränken. Eine Feuerwehrrzone könnte nach § 45 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 StVO (zur Erhaltung der öffentlichen Sicherheit erforderlichen Maßnahmen).</p> <p>Ergänzend zu reinen Aufstellflächen im öffentlichen Straßenraum ist bei erforderlichen Gehwegüberfahrten darauf hinzuweisen, dass diese Gehwegüberfahrten mit dem Träger der Straßenbaulast abzustimmen sind. Regelungen zu Gehwegüberfahrten erfolgen hier: https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/verkehr/service/rechtsvorschriften/bautechnik/av_geh-und_radwege.pdf</p> <p>Im Ergebnis ist festzustellen, dass weder für die Anordnung von Halteverboten für Feuerwehraufstellflächen, noch für die Anordnung von Feuerwehrrzufahrten oder die Gestattung von Gehwegüberfahrten ein Rechtsanspruch der Bauherrin oder des Bauherrn erkennbar ist. Insbesondere dürfte es nicht durchsetzbar sein, Feuerwehrrzufahrten (nur) in einer konkreten, von Bauherrin/Bauherrn gewünschten Lage anzuordnen. Während Aufstellflächen in der Regel auf dem Grundstück angeordnet werden können (oder technische Lösungen möglich sind) ist der Bauherr/die Bauherrin allerdings in der Regel auf eine Grundstückszufahrt angewiesen. Es dürfte in den seltensten Fällen (verkehrlich) begründbar sein, wenn ein Bauvorhaben durch die Verweigerung einer erforderlichen Feuerwehrrzufahrt gänzlich verhindert würde. Hier liegen die Hürden höher als bei einer Feuerwehraufstellfläche. Letztlich ist dies aber im Einzelfall zu betrachten und entzieht sich grundsätzlicher Regelungen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch auf den Leitfaden Baunebenrecht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Ziffer 5.1) zu verweisen, wonach sich Bauherrin/Bauherr selbst um das Verfahren des „Baunebenrechts“ kümmern muss, und für Gehwegüberfahrten ggf. eine Anzeige oder ein Antrag erforderlich ist, der von der Fachbehörde beschieden wird.</p>

Thema: Feuerwehraufstellflächen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
		Da es hier weniger um Bauordnungsrecht als vielmehr um Straßenverkehrsrecht geht, sind Anpassungen der Bauordnung für Berlin oder Anwendungshinweise zur Verbesserung der Situation nicht zielführend.

Thema: Geltungsdauer von Genehmigungsbescheiden		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>§ 73 BauO Bln Geltungsdauer der Genehmigung</p> <p>(1) ¹Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde, oder 2. das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist. <p>²Satz 1 gilt auch für die Entscheidungen über andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in die Baugenehmigung eingeschlossen werden.</p> <p>(2) ¹Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. ²Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.</p>	<p>In § 73 der Bauordnung ist seit 01.01.2017 eine Fristenregelung zur Geltungsdauer von Baugenehmigungen enthalten, die 2018 modifiziert wurde. Es wurde die Frage gestellt, ob die jeweilige Frist für Baubeginn bzw. Baufertigstellung mit jeder Verlängerung neu beginnt.</p>	<p>Eine Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung (maximal bis zu 5 Jahre) ist nicht mit einer Verlängerung der Fertigstellungsfrist verbunden. Eine Verlängerung der Frist für die Baufertigstellung – spätestens 6 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung – hat der Gesetzgeber nicht vorgesehen. Ist die Frist abgelaufen, muss der Bauantrag neu gestellt werden. Verlängert werden kann lediglich die Frist für den Baubeginn, dieser muss jedoch spätestens ein Jahr vor dem Fristende für die Fertigstellung erfolgen.</p> <p>Die Regelung zum Bauvorbescheid ist eindeutig. Nach vier Jahren muss ein neuer Antrag gestellt werden. Eine darüber hinaus gehende Verlängerung ist nicht möglich.</p> <p>Auf ältere Regelungen wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen, da Übergangsfristen abgelaufen sind und es aufgrund dessen keine zeitlich unbefristeten Baugenehmigungen</p>

Thema: Geltungsdauer von Genehmigungsbescheiden		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>§ 75 - Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid</p> <p>(1) 1Ist die Erteilung einer Baugenehmigung vorgeschrieben, ist vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. 2Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Die Frist kann auf Antrag zweimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. § 58 Absatz 2, §§ 68, 69 Absatz 1 bis 3 und § 73 Absatz 2 Satz 2 gelten entsprechend.</p>	<p>Für Bauvorbescheide gilt nach § 75 BauOBl, dass der Vorbescheid zwei Jahre gilt. Die Frist kann auf Antrag zweimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Auch hier wurde die Frage nach einem Neubeginn der Zweijahresfrist mit der Verlängerung gestellt.</p>	<p>Die Geltungsdauer des Bauvorbescheides wurde mit Wirkung zum 20.04.2018 auf zwei Jahre begrenzt. Die Verkürzung der Frist erfolgte im Rahmen der Ausschussberatungen und war nicht Gegenstand der ursprünglichen Vorlage, sodass sich hierzu in der Begründung zur Änderung der Bauordnung keine Ausführungen finden. Auch hier ist aufgrund der Ausschussberatungen der Wille des Gesetzgebers eindeutig. Nach vier Jahren muss ein neuer Antrag gestellt werden. Eine weitere Verlängerung ist nicht möglich. Es ist nicht vorgesehen, dass Fristabläufe durch Verlängerungen neu beginnen.</p> <p>In den aktuellen EHB wird die Situation zu § 73 anhand von Beispielen erläutert.</p>

Thema: Auflagen in einer Baugenehmigung, Abluft in Tiefgaragen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>§ 51 BauO Berlin - Sonderbauten An Sonderbauten können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Satz 1 besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 können sich insbesondere erstrecken auf</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, 2. die Abstände von Nachbargrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Größe der freizuhaltenen Flächen der Grundstücke, ... 11. die Lüftung und Rauchableitung, <p>§ 15 BauNVO Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im</p>	<p>Wie ist das seit ca. Mitte 2019 von der Berliner Bauaufsicht angewendete Merkblatt vom TÜV Nord zu Abständen von Lüftungsbauwerken natürlich belüfteter Tiefgaragen zu „sensiblen Nutzungen“ anzuwenden? Nur im Hinblick auf Kinderspielplätze oder auch in Bezug auf Terrassen, Wohnraumbenutzer, etc.?</p> <p>Ist dieses Merkblatt tatsächlich verbindlich auch ohne Einführung in die LTB?</p> <p>Zitat: „Der Bauantrag ist aus immissionsschutz- und baurechtlicher Sicht in Bezug auf die Auswirkungen von Tiefgaragen zu überprüfen. Bei der unmittelbaren Überlagerung von Spielflächen mit Lüftungsbauwerken einer Tiefgarage mit natürlicher Be- und Entlüftung ist für die Berechnung der notwendigen Kinderspielflächen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauO Bln ab sofort das Merkblatt - Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen (siehe Anlage) anzuwenden. Aus den im Merkblatt aufgeführten Berechnungen ergeben sich Abstandsflächen, welche zu Flächen mit sensibler Nutzung (u.a. Spiel) einzuhalten sind. Diese sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Ergänzend zum Merkblatt sind die Abstandsflächen so zu gestalten, dass durch eine geeignete Gestaltung / Umpflanzung der direkte Kontakt mit den Lüftungsbauwerken unterbunden wird.“</p>	<p>Das Thema wurde aufgrund des Hinweises der Architektenkammer Berlin durch die Oberste Bauaufsicht an den Arbeitskreis Technische Gebäudeausrüstung der Bauministerkonferenz weitergegeben. Es wurde zugesagt, dass die Oberste Bauaufsicht darüber informieren bzw. eine Aussage hierzu in die EHB aufnehmen wird, wenn sich dieser sich dazu positioniert hat.</p> <p>Grundsätzlich ist es Aufgabe der Bezirke, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Seitens der Obersten Bauaufsicht besteht keine Möglichkeit, die Anwendung der Unterlage durch Bezirke zu unterbinden. Eine Recherche seitens des Ausschusses Gesetze, Normen und Verordnungen ergab, dass das zur Verfügung gestellte Dokument identisch ist mit dem Merkblatt „Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen der Freien und Hansestadt Hamburg (Stand August 1997). Dieses ist hier abrufbar: https://www.hamburg.de/contentblob/153040/data/bpd-6-1998-bauliche-anforderungen-an-stellplaetze-und-garagen-bpd-garagen).pdf (Seite 24, Anlage B, letzter Abruf 19.02.2021))</p> <p>Ziel der Regelungen des Merkblattes ist es, Anwohnende vor schädlichen Einwirkungen durch Abluft aus Tiefgaragen zu schützen. Für diesen Fall enthalten die VVTB und die Muster-Garagenverordnung keine Regelungen.</p> <p>Darüber hinaus liegen Entscheidungen des Verwaltungsgerichtes Hamburg (Urteil vom 22.08.2018, 7 K 342/18) und des OVG Hamburg (Urteil vom 13.08.2019, 2 Bf 438/18) vor, in denen die Anwendung des Merkblattes nicht beanstandet wurde.</p> <p>Die Aktualität der in dem Merkblatt getroffenen Regelungen kann seitens des Ausschusses Gesetze, Normen und Verordnungen nicht beurteilt werden.</p>

Thema: Auflagen in einer Baugenehmigung, Abluft in Tiefgaragen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.</p> <p>(2) Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.</p> <p>(3) Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.</p>		

Thema: Auflagen in einer Baugenehmigung, Abluft von Tiefgaragen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>§ 36 VwVfG Nebenbestimmungen zum Verwaltungsakt</p> <p>(1) Ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden.</p> <p>(2) Unbeschadet des Absatzes 1 darf ein Verwaltungsakt nach pflichtgemäßem Ermessen erlassen werden mit</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. einer Bestimmung, nach der eine Vergünstigung oder Belastung zu einem bestimmten Zeitpunkt beginnt, endet oder für einen bestimmten Zeitraum gilt (Befristung); 2. einer Bestimmung, nach der der Eintritt oder der Wegfall einer Vergünstigung oder einer Belastung von dem ungewissen Eintritt eines zukünftigen Ereignisses abhängt (Bedingung); 3. einem Vorbehalt des Widerrufs 		

Thema: Auflagen in einer Baugenehmigung, Abluft von Tiefgaragen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
oder verbunden werden mit 4. einer Bestimmung, durch die dem Begünstigten ein Tun, Dulden oder Unterlassen vorgeschrieben wird (Auflage); einem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage.		

Thema: Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
Zusammenhang von BauO Bln und VV TB	Allgemeines	Die oberste Bauaufsicht in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gibt neben der Bauordnung selbst zahlreiche ergänzende, erläuternde und auslegende Publikationen sowie zusätzliche Verordnungen heraus, die alle unter www.berlin.de/bauaufsicht eingesehen und heruntergeladen werden können. Zu einzelnen Kategorien von Publikationen wird ein kostenloses Abonnement von Newslettern angeboten, die über Aktualisierungen informieren. Noch verbleibende Auslegungsschwierigkeiten sollen im Folgenden behandelt und wenn möglich ausgeräumt werden.
II E Rundschreiben Nr 47/2016	Nach einem Urteil des EuGH aus 2014 ist die auf nationalen Regeln eines EU-Mitgliedsstaates beruhende Zulassung einzelner Bauprodukte (in Deutschland bisher durch Ü-Zeichen) nicht mehr zugelassen, weil darin eine Zutrittsbeschränkung ausländischer Hersteller auf dem jeweiligen nationalen Markt gesehen wird. Stattdessen gilt als Zulassung ausschließlich das CE-Zeichen, einheitlich für die gesamte EU. Das sind sog. harmonisierte Produkte, zugelassen auf Basis harmonisierter Bauproduktenormen (hEN).	Die EuGH-Entscheidung hat eine Neuordnung der nationalen technischen Vorschriften notwendig gemacht. Deshalb wurde die bis dahin geltende Bauregelliste abgeschafft und durch die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen ersetzt, zunächst als nationale Mustervorschrift MVV TB, die sukzessive in den Ländern durch landesspezifische VV TB eingeführt wird. In Berlin gilt die VV TB Bln, auf die im Folgenden weiter eingegangen wird.
§ 86a Die Anforderungen nach § 3 werden durch Technische Baubestimmungen konkretisiert	§ 3 beschreibt die Schutzziele der Bauordnung. Ihre Vorschriften dienen der Wahrung dieser Schutzziele, übergeordnet sind das Leben, Gesundheit, natürliche Lebensgrundlagen. Verwiesen wird auf Anhang I der Verordnung EU Nr. 305/2011, wo die Schutzziele in 7 Grundanforderungen weiter konkretisiert werden.	In Berlin wurde eine Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) erlassen, die der Einhaltung der Schutzziele in § 3 BauO dienen soll. Sie gliedert sich wie folgt: 1. Die eigentliche Verwaltungsvorschrift 2. Die Anlagen A,B,C,D, 3. 14 Anhänge Die Texte können von der Internetseite stadtentwicklung.berlin.de

Thema: Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
		<p>heruntergeladen werden. In einem Anhang A zur Anlage A-D (sehr verwirrend) sind jetzt die Anforderungen an Sicherheitstreppe Räume (SiTrR Bln) untergebracht, als Ersatz für die ungültigen Ausführungsvorschriften SiTrR.</p> <p>Verwendbarkeitsnachweise werden immer dann notwendig, wenn es für einzelne Produkte und Bauarten keine Technischen Baubestimmungen oder anerkannten Regeln der Technik gibt oder europäisch harmonisierte Produkte mit CE-Kennzeichen einzelne nationale Anforderungen nicht erfüllen.</p> <p>Die Regelungen der VV TB verweisen für die einzelnen Produkte und Bauarten auf Normen, Richtlinien und Zulassungen, die teilweise erläutert oder inhaltlich ergänzt werden. Der Regelungsumfang ist in den jeweiligen Abschnitten unterschiedlich bis völlig regelungsfrei. Diese Einstufung bezieht sich auf die Forderungen der BauO Bln, nicht jedoch auf andere in Planung und Realisierung zu beachtenden Regeln, z.B. die allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT).</p> <p>Damit stellt die VV TB Bln keine abschließende oder gar allumfassende Sammlung zugelassener Produkte oder Bauarten dar. Architekt*innen sollten daher Produkte mit CE-Kennzeichnung oder innovative Produkte oder Bauarten nicht ohne eine der unten beschriebenen Zulassungen verwenden. Andernfalls besteht die Gefahr, einzelne nationale Forderungen mit CE-Produkten nicht zu erfüllen oder gegen Regeln der Technik zu verstoßen.</p> <p>Das bedeutet, daß bei einzelnen harmonisierten Produkten (also mit CE-Kennzeichen) eine Differenz zwischen den nationalen bauwerksbezogenen Anforderungen und der Leistungserklärung für das Produkt bestehen können und dies zu erkennen ist. Hierfür ist ein Abgleich von Anforderungen nach BauO Bln, VV TB Bln und möglichen weiteren Vorschriften notwendig, was im einzelnen extrem schwierig sein kann.</p> <p>Hilfsweise kann hierfür die Prioritätenliste des DIBt herangezogen werden, zu finden auf deren Internetseite. Bei Anforderungslücken oder fehlender</p>

Thema: Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>§ 18 BauO Bln Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung</p> <p>§ 19 BauO Bln Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis</p>		<p>CE-Kennzeichnung kann auf folgende Nationale Verwendbarkeitsnachweise zurückgegriffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 18 BauO Bln: Allgemeines bauaufsichtliche Zulassung (abZ) für Bauprodukte mit Regelungen in der BauO • § 19 BauO Bln: Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (abP) für unregelmäßige Bauprodukte außerhalb des Schutzziele der BauO • § 20 BauO Bln: Zustimmung im Einzelfall (ZiE) • §§ 21,22 Bau Bln: Übereinstimmungserklärung bei Produkten ohne CE-Zeichen des Herstellers • Europäische Technische Bewertung (ETA) Produktbezogen, führt zu einem CE-Zeichen oder erweitert den Eignungsnachweis von Produkten mit CE-Zeichen • Allgemeine Bauartgenehmigung (aBG) für innovative, nicht geregelte Bauarten • Gutachten zu Herstellerangaben <p>Ganz überwiegen werden die Zulassungen vom Deutschen Institut für Bautechnik DIBt https://www.dibt.de/de/ herausgegeben. Das DIBt führt auch eine Liste sonstiger Zulassungsstellen.</p> <p>Die allgemeine Bauaufsichtliche Zulassung abZ für Produkte mit Anforderungen aus den Schutzziele der BauO , ohne Regelungen in Normen etc. In der abZ werden die bauaufsichtlich relevanten Eigenschaften des Bauprodukts, die Verwendungsbereiche sowie Aspekte der Verarbeitung, Transport, Lagerung, Kennzeichnung und Übereinstimmungsbestätigung geregelt. Die abZ wird langfristig von der Allgemeinen Bauartgenehmigung abG abgelöst (s.u.).</p> <p>Das allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis abP für Produkte mit Bezug zu Regelwerken, wie DIN-Normen, und keine wesentlichen Anforderungen an die Sicherheit von Bauwerken.</p> <p>Wenn man ein regelungsbedürftiges Bauprodukt nur für ein einzelnes</p>

Thema: Dämmstoff bei hinterlüfteten Fassaden		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
§ 28 BauO Bln und VVTB Bln., Anhang 6 Hinterlüftete Außenwandbekleidungen	§ 28 Abs. 3 „Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen müssen einschl. der Dämmstoffe <u>schwerentflammbar</u> sein VVTB Bln Anh. 6 (S. 57): „Abweichend von § 28 Abs.3 Satz 1 MBO muss die Wärmedämmung <u>nicht brennbar</u> sein“. (Übernommen aus DIN 18516-1)	Die Vorschrift in Anhang 6 ist die Konkretisierung der „besonderen Vorkehrungen“ in § 28 Abs (4). Es ist also wegen des möglichen Kamineffektes in hinterlüfteten Fassaden grundsätzlich <u>nicht brennbare</u> Wärmedämmung zu verwenden (z.B. Steinwolle).

Thema: Auslegung Erhaltungssatzung und BauO EnEV		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
./.	<p>Erhaltungssatzungen sind baurechtliche Satzungen, die von den Gemeinden in Deutschland auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts aus dem Baugesetzbuch (BauGB) erlassen werden können. Rechtsgrundlage dafür sind die §§ 172 ff. BauGB.</p> <p>Die Erhaltungssatzung ermöglicht Abweichungen von anderen Gesetzen auf Grund einer Priorisierung.</p>	<p>Die oberste Bauaufsicht empfiehlt bei Widersprüchen der Festsetzungen der BauO Bln mit Erhaltungssatzungen das Gespräch mit den beteiligten Fachbereichen und den zuständigen Stadträten zu suchen. Eine Priorisierung z.B. zugunsten sicherheitsrelevanter Aspekte (Brandschutz) kann nicht in der BauO geregelt werden.</p>

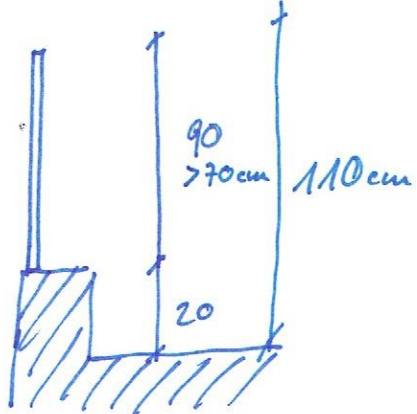
Thema: Einführung von Kriterien und Begründungen zum Abriss von Bebauung („Abrissgutachten“).		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>§ 63b Genehmigungsverfahren für die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum</p> <p>Bei der Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum werden geprüft</p> <p>1. die Einhaltung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und</p> <p>2. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Genehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p> <p>Ist die Beseitigung von Gebäuden mit Wohnraum nur bei Schaffung von Ersatzwohnraum zulässig, ist die Genehmigung erst zu erteilen, wenn eine Baugenehmigung für das Gebäude mit Ersatzwohnraum vorliegt. Es gelten die §§ 61 Absatz 3 Satz 4 und 5; 68; 69 Absatz 1 bis 3; 71 bis 73 entsprechend.</p>	<p>Das in der aktuellen Bauordnung ergänzte Genehmigungsverfahren zur Beseitigung von Wohnraum zielt auf die Eindämmung der in den letzten Jahren gestiegene Wohnungsnot „bezahlbarer“ Wohnungen ab. Zur Erreichung der Schutzziele der Bauordnung (Belichtung, Belüftung, Sozialabstand) kann der Paragraph nichts beitragen.</p> <p>In der Bauordnung Berlin sollte es darum gehen, die Schutzziele einzuhalten und zu erreichen.</p> <p>Nicht selten werden bestehende, die Schutzziele einhaltende Gebäude abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt ohne das eine Verbesserung der Schutzziele eintritt. Die hierbei verbrauchte Energie stellt eine massive Bedrohung für unsere Ressourcen dar. Seit Jahren werden nachhaltige Konzepte entwickelt, die auch die Entsorgung und den Rückbau der Neubauten im Lebenszyklus betrachten, allerdings immer erst ab Neubaubeginn ansetzen ohne den Bestand zu berücksichtigen.</p> <p>Die Haltung und Umnutzung des Bestandes allerdings würde allein durch das Vermeiden des Abrisses und Neubaus des Rohbaus einen Großteil des Ressourcenverbrauchs stoppen.</p> <p><i>„Da die Altersstruktur der Gebäude und der Infrastruktur in den nächsten Jahren eine höhere Abriss- und Sanierungsquote als bisher</i></p>	<p>Der § 63b zielt auf die Erhaltung von Wohnraum ab, während die Problematik von Abriss und Neubau versus Sanierung/Umnutzung von Bestandsgebäuden mit Blick auf die Bemühungen um CO₂-Reduktion alle Nutzungsarten betrifft.</p> <p>Dieser Aspekt wird in die BauO in § 3 mit dem „weitestmöglichen“ Erfordernis des Recycling bei Abbruch angesprochen.</p> <p>Weil diese beiden Bestimmungen (§§ 3 und 63b) Nachhaltigkeitsaspekte nur unzureichend abdecken, bestehen Bemühungen auf gesetzgeberischer Ebene, weiterführende Verpflichtungen einzuführen.</p> <p>Architektinnen und Architekten sollten sich aber schon heute für konsequenteres Erhalten und Recycling einsetzen.</p>

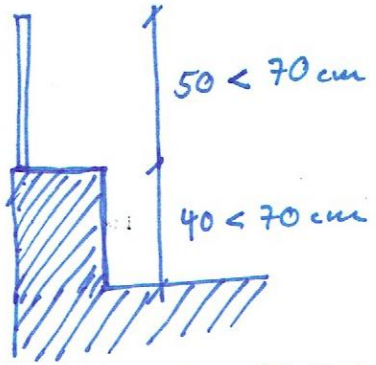
Thema: Einführung von Kriterien und Begründungen zum Abriss von Bebauung („Abrissgutachten“).		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
	<p><i>erwarten lässt und außerdem pro Jahr über das Programm „Stadtumbau Ost“ ca. 40.000 Wohnungen jüngerer Datums abgerissen werden, dürfte die Bauabfall- menge (ohne Bodenaushub) bis 2010 auf etwa 100 bis 130 Millionen Tonnen steigen (UBA 2001b). Fazit: Unter dem Aspekt der Rohstoffschonung ist der Gebäudebestand ein riesiges Materiallager, das wir effizient nutzen sollten, um Rohstoffe zu sparen und Bauabfälle zu vermindern.</i></p> <p><i>Um Bauprodukte – wie Ziegel, Zement oder Stahl – zu erzeugen, Baumaterialien zu transportieren, neue Häuser zu bauen, den Bestand zu sanieren und schließlich Gebäude mit Wärme und Licht zu versorgen ist viel Energie nötig.“</i></p> <p>Quelle: Nachhaltiges Bauen und Wohnen – Umweltbundesamt, Mai 2010</p>	

Thema: Bestandsschutz und Rettungswege		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>§ 33 Rettungswege und Bestandsschutz</p> <p>§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg</p> <p>(1) Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen oder selbständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.</p> <p>(2) Für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über</p>	<p>Der Bestandsschutz ist rechtlich nicht eindeutig geregelt und führt in der Praxis insbesondere bei nicht möglichen Anpassungen von Rettungswegen zu Diskussionen. Zurückzuführen auf abhängig von der Interpretation des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 GG Bestandsschutz genießt ein Gebäude nur dann, wenn es im vollkommenen Einklang mit den maßgeblichen Gesetzen (formell und materiell) errichtet und genutzt wurde und keine Nutzungsaufgabe erfolgte.</p> <p>So erstreckt sich der Bestandsschutz eigentlich nur auf einen Bestandsnutzungsschutz. Bei Nutzungsänderung, Erweiterung oder Modernisierung entfällt der Bestandsschutz (siehe vgl. Denkmalschutz). Dies stellt die bestehenden Gebäude in Innenhöfen, die nicht über Geräte der FW erreicht werden können vor große Herausforderungen, sofern eine Änderung ansteht. Hier ist es bisher eine Ermessensentscheidung wann der Bestandsschutz entfällt und der fehlende 2. RW anderweitig kompensiert werden muss und nicht selten abhängig von Möglichkeiten</p>	<p>Die gesetzlichen Regelungen des § 81 für den Bestandsschutz zielen in Abs. 1 darauf ab, rechtmäßig „...bestehende bauliche Anlagen ...mindestens in dem Zustand zu erhalten, der den bei ihrer Errichtung geltenden Vorschriften entspricht.“ Abs. 2 ermöglicht (kann-Vorschrift) zur Vermeidung konkreter Gefahren, eine Anpassung an aktuelles Recht. Abs. 3 ermöglicht (kann-Vorschrift) eine Anpassung an geltendes Recht, wenn wesentliche Änderungen an der baulichen Anlage vorgenommen werden. Der Ausbau bestehender Dachgeschosse führt nicht dazu, dass alle Geschosdecken an die aktuellen Vorschriften angepasst werden müssen. Hier muss die Decke unter dem Dachgeschoss ertüchtigt werden.</p> <p>Darüber hinaus regelt eine EHB von 08/2013 zu §85 die Anforderungen bei nachträglichem Dachraumbau.</p> <p>„Wird hierfür der bestehende Treppenraum genutzt, sind in der Regel keine Anpassungen an die geltenden Anforderungen der BauO Bln erforderlich; lediglich die Türen der Nutzungseinheiten zum Treppenraum müssen die Anforderungen des § 35 Abs. 6 BauO Bln erfüllen.“</p> <p>Sofern „... im Zusammenhang mit dem nachträglichen Dachraumbau für die bestehenden Nutzungseinheiten (keine) nicht verfahrensfreie Änderungen vorgesehen...“ sind, handelt es sich lediglich um die Türen der neu geschaffenen Nutzungseinheiten im nachträglichen</p>

Thema: Bestandsschutz und Rettungswege		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
einen Sicherheitstreppenraum möglich ist. (3) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.	und Budget. Gerade um auch kleineren BV nicht zu benachteiligen muss hier eine klare Definition gefunden werden.	Dachraumausbau.

Thema: Mischkonstruktionen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>§ 38 (3) Umwehungen</p> <p>(3) Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m müssen mindestens 0,80 m, von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 0,90 m hoch sein. Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen wie Geländer die nach Absatz 4 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden.</p> <p>(4) Andere notwendige Umwehungen müssen folgende Mindesthöhen haben:</p> <p>1. Umwehungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern sowie Umwehungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m 0,90 m,</p> <p>2. Umwehungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m.</p>	<p>Absatz (3) Satz 1 und Absatz (4) regelt die Höhe von Brüstungen und Umwehungen in Abhängigkeit zu der Gebäudehöhe (< 12 <).</p> <p>Eine Erläuterung hierzu ist z.B. in einem Bericht von der FREIE UND HANSESTADT HAMBURG Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Bauordnung und Hochbau herausgegebenen Erläuterung des Bauprüfdienstes (2013) zu finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verschaffung eines subjektiven Sicherheitsgefühls für Personen, die sich im Nahbereich von Umwehungen und Brüstungen, insbesondere bei großen Absturzhöhen, aufhalten. Hieraus resultieren höhere Anforderungen an Absturzsicherungen ab 12 m Höhe und geringere Anforderungen bei Brüstungen mit einer Tiefe ≥ 15 cm. <p>Alle weiteren Schutzziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verhinderung des Absturzes von Personen, z.B. durch Überwegfallen oder Hin- durchfallen, • Verhinderung eines möglichen Überkletterns (Leitereffekt) durch Kleinkinder, sofern mit deren unbeaufsichtigten Anwesenheit zu rechnen ist, • Verhinderung von Verletzungen, z.B. Kopfdurchstecken oder Oberkörperein- 	<p>Es wurde 07/2020 eine EHB veröffentlicht, welche die Zulässigkeit und Grenzen von Mischkonstruktionen unter anderem in einer erläuternden Skizze eindeutig definiert. Grundlage der EHB ist die Sicherstellung der barrierefreien Sicht zwischen Absturzsicherung und der notwendigen Verhinderung des Überkletterns von Konstruktionen, die aus Brüstungs- und Fensterelementen besteht.</p> <p>Die Zulässigkeit der Konstruktion gem. Kommentar zu zulässigen Mischkonstruktionen nach BauO Bln von 2008 ist hiermit überholt.</p> <p>Seitens der Architektenkammer wird darauf hingewiesen, dass ein Überklettern einer Umwehrung durch Kleinkinder auch dann nicht möglich ist, wenn die Umwehrung über der Brüstung (oder z.B. Sitzbankkonsole) 0,9 m hinausragt. Die AK verweist in diesem Zusammenhang auf den Hamburger Bauprüfdienst.</p>

Thema: Mischkonstruktionen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
	<p>klemmen von Kindern, gelten für alle Gebäudehöhen. Dennoch werden Mischkonstruktionen nach Absatz (3) Satz 2, die die „Verschaffung eines subjektiven Sicherheitsgefühls für Personen „ baulich lösen und berücksichtigen in Berlin nicht abgenommen auch wenn alle weiteren Schutzziele (Absturz / Überkletterung/ Verletzung) eingehalten sind.</p>  <p>Bsp: Mischkonstruktion ohne die Möglichkeit des Überkletterns nach DIN 18065</p> <p>Stattdessen wird im noch nicht aktualisierten Kommentar zur BauO Berlin (Wilke, Dageförde, Knuth, Meyer, Broy-Bülow), 6. Auflage 2008, eine Konstruktion als zulässig beschrieben, die bereits nachweislich zu Überkletterung mit Todesfolge geführt hat.</p>	

Thema: Mischkonstruktionen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
	 <p>Bsp: Konstruktion gem. Kommentar zu zulässigen Mischkonstruktionen nach BauO Bln</p>	

Thema: Genehmigungsfreistellung		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>§ 62 Genehmigungsfreistellung (1) Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind. Satz 1 gilt nicht für die Schaffung von Ersatzwohnraum und für Werbeanlagen. Satz 1 gilt nicht für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung</p> <p>1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 2500 Quadratmeter Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und</p> <p>2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 50 zusätzliche Besucher ermöglicht wird, die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-</p> <p>Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der jeweils</p>	<p>Die Genehmigungsfreistellung ist ein etablierter Bestandteil der Bauordnung für Berlin.</p> <p>Das Genehmigungsverfahren endet ohne eine Baugenehmigung.</p> <p>Die Rechtssicherheit dieses Verfahrens wird kontrovers diskutiert.</p> <p>Nachträge und/oder Deckblätter zu den eingereichten Unterlagen sind nicht vorgesehen.</p>	<p>Die Thematik von Nachträgen bei Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ungerregelt und wird offensichtlich je nach Bezirk unterschiedlich gehandhabt. Änderungen, die die Genehmigungsfreistellung nicht berühren, sollten mit Austauschplänen und oder Deckblättern vorgelegt und von den Ämtern auch angenommen werden.</p> <p>Änderungen außerhalb der Genehmigungsfreistellung führen zu einem vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63.</p>

Thema: Genehmigungsfreistellung		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>geltenden Fassung liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das</p> <p>Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet</p> <p>(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn</p> <p>1. es</p> <p>a) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegt</p> <p>und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder die erforderlichen Befreiungen und</p> <p>Ausnahmen nach § 31 des Baugesetzbuchs erteilt worden sind oder</p> <p>b) in einem planungsrechtlichen Bescheid gemäß § 75 Absatz 2 abschließend als insgesamt planungsrechtlich</p> <p>zulässig festgestellt worden ist,</p> <p>2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und</p> <p>3. die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine</p>		

Thema: Genehmigungsfreistellung		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs ausspricht.</p> <p>(3) Die Bauherrin oder der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, sofern nicht die Frist um einen weiteren Monat verlängert oder sofern nicht die Bauausführung untersagt wird. Teilt die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Ablauf der Frist mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht aussprechen wird, darf die Bauherrin oder der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen.</p> <p>Will die Bauherrin oder der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als drei Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 2 und 3 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 3 entsprechend.</p>		

Thema: Genehmigungsfreistellung		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>(4) Die Erklärung der Bauaufsichtsbehörde nach Absatz 2 Nr. 3 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Bauaufsichtsbehörde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die Bauaufsichtsbehörde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrin oder dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen; dies gilt nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt hat, dass ihre oder seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nr. 3 als Bauantrag zu behandeln ist.</p> <p>(5) § 66 bleibt unberührt. § 68 Absatz 2 Satz 1 sowie § 72 Absatz 1, 2 Nummer 2 und Absatz 3 sind entsprechend anzuwenden.</p>		

Thema: Gebäudehöhe		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>Zu § 2 , Abs. (3) Gebäudehöhe bei Gebäudeklasseneinteilung</p> <p>Geländeoberfläche im Mittel</p>	<p>Die Definition „Geländeoberfläche“ und Zuständigkeit hierfür sind unklar</p>	<p>Mit Geländeoberfläche ist die natürliche Geländehöhe ohne Aufschüttungen im Zuge der Bauwerkserrichtung gemeint. Die maßgebliche Geländehöhe ist im amtlichen Lageplan vermerkt.</p> <p>Diese Höhe kann durch genehmigungsfähige Bodenbewegungen verändert werden. Damit lässt sich vermeiden, dass in Grenzfällen eine höhere Gebäudeklasse entsteht.</p> <p>Dies hat keine Auswirkung auf die ursprünglich vorhandenen Wandhöhen gem. § 6 (Abs.4) zur Abstandsfläche</p>

Thema: Abstandsflächen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p><u>Zu § 6 – Abstandsflächen</u></p> <p><u>Abs. (6)</u> <i>(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht</i></p> <p>1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,</p> <p>2. Vorbauten, wenn sie</p> <p>a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und</p> <p>b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und</p> <p>c) mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,</p> <p>3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.</p> <p>2. Vorbauten, wenn sie</p> <p>a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und</p> <p>b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und</p> <p>c) mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,</p>	<p>Die maximale Tiefe von 1,50m ist für rollstuhlgerechte Nutzung nicht ausreichend.</p>	<p>Obwohl dies im Falle von Balkonen für eine rollstuhlgerechte Nutzung von 1,50 m freier Bewegungsfläche nicht ausreicht, ist eine Änderung der Vorschrift nicht in Sicht.</p> <p>Die notwendige Bewegungsfläche muss planerisch auf anderem Wege (z.B. zu Lasten des Innenraumes) geschaffen werden.</p>

Thema: Abstandsflächen		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p><u>Abs. (10)</u> <i>An bestehenden Gebäuden <u>können</u> bei der nachträglichen Errichtung vor die Außenwand vortretender Aufzüge, Treppen und Treppenräume geringere Tiefen von Abstandsflächen <u>zugelassen werden</u>, wenn wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender oder gegenüberliegender Räume nicht zu befürchten sind und zu Nachbargrenzen ein Abstand von mindestens 3 Meter eingehalten wird.</i></p> <p>Zulässigkeit von nachträglicher Errichtung von Aufzügen, Treppen und Treppenräumen</p> <p>Zulässigkeit</p> <p><i>An bestehenden Gebäuden <u>können</u> bei der nachträglichen Errichtung vor die Außenwand vortretender Aufzüge, Treppen und Treppenräume geringere Tiefen von Abstandsflächen <u>zugelassen werden</u>.</i></p>	<p>Die Formulierung als „Kann“-Bestimmung macht es notwendig, vor einer Genehmigung die Nachbarn zu befragen.</p>	<p>Die Problematik ist bei der obersten Bauaufsicht bekannt, die Änderung in eine Ist-Bestimmung steht aber derzeit nicht in Aussicht.</p>

Thema: Treppen und Flure		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>Anforderungen an Sicherheitstreppe</p> <p>Ziff. 4 <i>Abs. (1)</i> <i>Rettungswege aus gewerblichen Nutzungseinheiten, Abstellräumen und Kellergeschossen</i> <i>Aus gewerblichen Nutzungseinheiten und Abstellräumen gemäß § 48 Absatz 2 Nummer 1 BauO Bln im Erdgeschoss sowie aus Kellergeschossen muss der Rettungsweg zum innenliegenden Sicherheitstreppe über einen Vorraum führen, der keinen Zugang zu anderen Räumen hat. Der Abstand der beiden Türen jedes Vorraums muss mindestens 3 m betragen. Wände dieser Vorräume müssen raumabschließend mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Bauteile des Geschosses sein.</i> <i>Abstand der Türen im Vorraum muss zu Abstellräumen gem. § 48 3 m betragen.</i></p>	<p>Da Abstellräume gem. § 48 für jedes Gebäude obligatorisch sind, sollten diese Flure anders bewertet werden als bei einer gewerblichen Nutzung.</p>	<p>Einer Änderung dieser Vorschrift stimmt die Berliner Feuerwehr nicht zu, da die Fläche des Vorraumes in der Tiefe von 3 m für feuerwehrtechnische Maßnahmen bei der Brandbekämpfung benötigt wird. Die Bestimmung ist einzuhalten.</p>

Weitere Wünsche und Vorschläge der Architektenkammer zu Gesetzesnovellierungen*		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>1. Prüfung von Bauvorlagen</p>	<p><i>“Eine Baugenehmigung bescheinigt seit der Änderung der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) im Jahr 2005 nicht mehr die umfassende Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. <u>Vielmehr muss die Bauherrin oder der Bauherr eigenverantwortlich die Einhaltung von solchen Vorschriften sicherstellen, die die Bauaufsichtsbehörde nicht überprüft, und ggf. von anderen Behörden die Genehmigungen einholen.</u> Dadurch ist die Eigenverantwortung der Bauherrin oder des Bauherrn gestärkt und ein wesentlicher Beitrag zum Bürokratieabbau vollzogen worden.”</i> Leitfaden Senatsverwaltung für Stadtentwicklung</p> <p>Im Genehmigungsverfahren (welches einen Großteil der Bauvorhaben in Westberlin betrifft) wird von der Bauaufsicht seit 2005 ausschließlich die Vollständigkeit des Antrags geprüft. Eine Baugenehmigung erfolgt nicht. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (alle Gebäude außer Sonderbauten) werden nur durch den Architekten beantragte Abweichungen vom Baurecht geprüft. Der Architekt hat im Rahmen der Erstellung einer genehmigungsfähigen Planung (HOAI) das gesamte öffentliche Baurecht zu überprüfen und zu gewährleisten.</p> <p>In den genannten Fällen ohne Rücksprache mit der Behörde und damit ohne jede Kontrollinstanz</p>	<p>Die Einführung eines Prüfindenieurs für technische Bauvorlagen soll das Vier-Augen-Prinzip wieder einführen ohne die Behörden personell zu belasten, dies in Anlehnung an den Prüfindenieur für Bautechnik.</p> <p>Voraussetzung für den Beruf des Prüfindenieurs ist ein Abschluss als Architekt und eine langjährige Berufserfahrung, insbesondere im Bereich der Genehmigungsplanung und Bauüberwachung. Prüfindeniere sollten auch als Sachverständige für Gebäudeausführung (Schäden an Gebäuden) tätig sein. In dieser Funktion bestätigen sie die Übereinstimmung der Planung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften für anspruchsvollere Nichtsonderbauten im Auftrag des Bauherrn. Ihr Entgelt ermittelt sich aus einer Honorarordnung oder Gebührenordnung. Die Planung von kleineren Bauvorhaben wie z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, kleinere Gewerbebauten usw. (GK 1-3) muss keiner Prüfung unterliegen.</p> <p>Prüfindeniere für technische Bauvorlagen sind Fachleute mit einer umfassenden Erfahrung, die im immer komplexeren Baugeschehen, das heute unter einem immensen Zeit- und monetären Druck stattfindet, mit dafür Sorge tragen sollen, dass die Einhaltung sämtlicher Vorschriften sichergestellt ist.</p> <p>Dabei verbleibt die Ausführungsentscheidung beim Bauherrn und planenden Architekten. Die Prüfung dient lediglich einem Ausschluss von möglichen Fehlern.</p> <p>„Grundlage des Prüfwesens in Deutschland ist das Vier-Augen-Prinzip, da jedem Ingenieur einmal ein Fehler unterlaufen kann, der im Extremfall zur Katastrophe führen kann.“ Wikipedia</p> <p>Diesen Vorschlag der Architektenkammer hält die oberste Bauaufsicht für nicht praktikabel.</p>

Weitere Wünsche und Vorschläge der Architektenkammer zu Gesetzesnovellierungen*		
Vorschrift/Regelung	Problemstellung/Erläuterung/Illustration	Lösungsansatz
<p>2. Im Baugenehmigungsverfahren hat Freiflächenplanung nicht den ihrer Bedeutung angemessenen Stellenwert</p>	<p>Mit der Einführung eines verpflichtend qualifizierten Freiflächenplans soll die angemessene Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke sichergestellt und gefördert werden. Damit werden frühzeitig alle Anforderungen an den Freiraum in einem Gesamtkonzept planerisch gelöst. Es können multifunktionale Konzepte entwickelt werden, die Einzelaspekte in einem gestalterisch hochwertigen Freiraum zusammenführen.</p> <p>Gleichzeitig werden so alle zu prüfenden Aspekte im Rahmen der Baugenehmigung in einem Dokument gebündelt. Der Prüfvorgang kann durch beschleunigt werden. Gleichzeitig wird vermieden, dass verschiedene zu beachtende Aspekte zunächst jeweils zu Lasten eines anderen gelöst werden.</p> <p>In München wurde der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan vor 23 Jahren als Satzung eingeführt und führte zu einer besseren Durchgrünung der Stadt wie auch zu einem besser nutzbaren Wohnumfeld (Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München vom 08.05.1996, Artikel 5 BayBO). Ab vier Wohneinheiten ist mit dem Bauantrag die Freiflächengestaltung in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.</p> <p>Im Entwurf des Handlungsprogramms Berliner Stadtgrün 2030 zur Charta für das Berliner Stadtgrün ist im Abschnitt III Nr. 8 die Einführung eines Freiflächengestaltungsplans als Ziel zur Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung von Baugrundstücken verankert</p>	<p>Einführung eines verpflichtenden qualifizierten Freiflächenplans für Berlin als Anlage zu jedem Bauantrag bzw. einer entsprechenden kommunalen Satzung.</p> <p>Inhalte</p> <ul style="list-style-type: none"> • vorhandene und zu erhaltenden Bäume mit weiteren Einzelheiten • Darstellung der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher mit Mindestanforderungen • Begrünung von Flachdächern. • alle geplanten und bestehen bleibenden baulichen Anlagen • Tiefgaragen-Überdeckung • Verlauf der bestehenden und geplanten Leitungen • Nachweis der Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück • Überflutungsnachweis • Stellplätze, Fahrgassen und Feuerwehrezufahrten • unterschiedliche Geländehöhen und Geländeänderungen • befestigte Flächen • Anzahl und Standorte der Abfallbehälter • Bäume auf öffentlichem Grund oder auf Nachbargrund, soweit für Rettungswege der Feuerwehr relevant • Barrierefreie Zugänge • Zahl der Wohneinheiten, die Anzahl der Geschosse und die Dachausbildung • bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Grundstück: Kinderspielplatz* mit Spielgeräten. • Art und Umfang Fassadenbegrünung <p>Formale Anforderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßstab 1:100 • vierfacher Ausfertigung • Unterschrift <p>Die oberste Bauaufsicht unterstützt die beabsichtigten Ziele, wendet sich aber gegen eine Aufnahme in das Bauordnungsrecht. Eine Zuordnung zum Fachrecht mit einem eigenständigen Bescheid der Fachbehörde z.B. bei Genehmigungsfreistellungen wäre eine denkbare Lösung.</p>

*Die aufgeführten Themen wurden im Zuge der Abstimmungen mit der obersten Bauaufsicht vorgetragen