



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- Wohnungsbauleitstelle -
Frau Grit Schade

Christoph Brzezinski

Bezirksstadtrat

Tel. +49 30 9029-13900

Fax. +49 30 9029-13909

brzezinski@charlottenburg-
wilmersdorf.de

Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin

20. Juli 2023

Bauen mit „Schneller-Bauen-Gesetz“
Ihr Schreiben vom 23. Juni 2023;
Vorschläge des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf

Sehr geehrte Frau Schade,

ich danke Ihnen für die frühzeitige Beteiligung am Prozess zur Erarbeitung des „Schneller-Bauen-Gesetzes“ und für die Möglichkeit, die bezirklichen Erfahrungen und Anregungen aktiv einzubringen.

Neben konkreten Vorschlägen zur Änderung bzw. Ergänzung der Berliner Bauordnung möchte ich insbesondere die Chance nutzen, übergeordnete Themen zu adressieren. Meines Erachtens kann mit Änderungen einzelner Rechtsvorschriften nur bedingt die gewünschte Beschleunigung für Bauvorhaben erreicht werden. Ich halte es für unerlässlich, dass wir die strukturellen Herausforderungen wie den Fachkräftemangel und die Digitalisierung in den Stadtentwicklungsämtern dringend und ernsthaft angehen.

Im Folgenden finden Sie unsere Hinweise und Vorschläge, für deren Berücksichtigung im anstehenden Gesetzgebungsverfahren wir sehr dankbar wären.

1. Fachkräftemangel in den bezirklichen Stadtentwicklungsämtern und allen anderen am Bau beteiligten Fachämtern (wie Schulamt, SGA, Jugendamt)

Die Besoldung bzw. Vergütung insbesondere von Leitungspositionen in den Bezirken ist im Vergleich zum Land/Bund teils deutlich geringer. Bezirkliche Aufgaben werden i.d.R. ca. 1-2 Stufen niedriger bewertet als die vergleichbaren Aufgaben in der Hauptverwaltung. Dies führt dazu, dass Gruppenleitungen und Fachbereichsleitungen in den Bezirken eine Bezahlung/Eingruppierung haben, welche mit Sachbearbeitungsstellen in den Senatsverwaltungen korrespondieren. Vor dem Hintergrund des Gehaltsgefälles sind nur wenige Personen bereit, Aufgaben mit Leitungsverantwortung in den Bezirken zu übernehmen. Exemplarisch zeigt sich dies daran, dass ca. die Hälfte der Fachbereichsleitungsstellen der Bauaufsicht und der Vermessung im Land Berlin unbesetzt sind und daher wichtige Führungs- und Steuerungsaufgaben im Sinne der Beschleunigung von Bauvorhaben nicht stattfinden können.

Lösungsansätze für dieses Problem sind, neben einer grundlegenden Anpassung der Besoldungs- bzw. Vergütungsstruktur, aus unserer Sicht u.a.:

- Intensivierung der Referendarsausbildung insbesondere im Bereich Hochbau und Vermessung. Die Referendarsausbildung in den Fachrichtungen Städtebau, Hochbau und Vermessung wurde zum Glück seit einigen Jahren wieder aufgenommen. Die Referendariatsabsolventen sind die künftigen Führungskräfte für die Landes- und Bezirksverwaltungen. Leider ist die Zahl der Referendarsplätze für die Vermessung und den Hochbau sehr gering und deckt eben nicht die bezirklichen Bedarfe (insbesondere der Fachbereichsleitungen).
- Ausbildung für den gehobenen Dienst (bautechnischer Dienst und Vermessung) wieder aktivieren, um qualifiziertes Personal auf Ebene der Sachbearbeitung für die Ausbildung von Mitarbeitern zu gewinnen. Die Ausbildung des gehobenen Dienstes ist nach Einstellung Ende der 1990er/Anfang der 2000er Jahre bis heute nicht wiederaufgenommen worden. Mit der Ausbildung werden Bauingenieure und Architekten befähigt, als Sachbearbeiter in der Bau- und Wohnungsaufsicht und dem bezirklichen Fachbereich Vermessung zu arbeiten.

- Ausgesprochen hinderlich für eine bedarfsgerechte personelle Ausstattung der bezirklichen Ämter sind Sparvorgaben wie insbesondere Haushaltssperren, die sich ggf. auch in einem Einstellungsstopp äußern. Die Bezirke sind daher grundsätzlich durch eine Anpassung der Zuweisungen in die Lage zu versetzen, sich insbesondere personell für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben in ausreichendem Maße auszustatten.

2. Digitalisierung

Es ist unerlässlich, dass für die Aufgaben der Stadtentwicklung zentrale digitale Fachverfahren bereitgestellt werden und diese kontinuierlich weiterentwickelt werden, um die medienbruchfreie digitale Bearbeitung von Vorgängen und Planungen betreiben zu können. Mit den Fachverfahren eBG, eDG und DiPlan (Bebauungsplanung) sind erste Verfahren eingeführt bzw. angekündigt. Positiv wird die Ankündigung aufgenommen, dass auch der Milieuschutz ein digitales Fachverfahren erhalten soll. Das essentielle Fachverfahren für die Beschleunigung von Bauvorhaben ist das eBG. Als eines der ersten digitalen Verfahren Ende der 2000er Jahren gestartet, erlaubt das Programm leider bis dato nicht eine vollständige digitale Bearbeitung. Die eBG-Geschäftsstelle kann in der derzeitigen personellen Ausstattung den Betrieb aufrechterhalten; sie müsste jedoch dringend angemessen personell unteretzt werden, um die nächsten Schritte vollständiger Digitalisierung zu erreichen und damit eine sehr deutliche Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren im gesamten Land Berlin zu ermöglichen.

Im Detail zeigt sich dies u.a. in folgenden Punkten: Keine Kompatibilität zur E-Akte und zum BeBpo (Besonderes Behördenpostfach), Mangelnde Kompatibilität eBG - intern z.B. mit dem eDG, bisher keine elektronischen Signaturen für alle Verfahren des Stadtentwicklungsamtes (z.B. für die Zustellung nach Genehmigungsfiktion oder für die Erstellung von digitalen Verfügungen).

3. Bebauungsplanverfahren

a) Rechtsprüfung

Die Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung hat sich als Instrument im Land Berlin insbesondere zur Sicherung der gesamtstädtischen Interessen sicherlich bewährt. Eine Abschaffung, wie in vielen anderen Bundesländern, sollte daher nicht angestrebt werden. Gleichwohl führt der Zeitpunkt der Rechtsprüfung zum Ende des Verfahrens zu erheblichen Verfahrensverzögerungen – insbesondere, da häufig auch einzelne bereits erfolgte Verfahrensschritte wiederholt werden müssen. Es wird daher angeregt, die kombinierte Rechtsprüfung vor die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. vor die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu legen. Zudem sollte eine Verringerung des Prüfumfangs auf die gesamtstädtischen Interessen und die tatsächliche Rechtsprüfung begrenzt werden, um ggf. auch den Zeitraum der Rechtsprüfung auf einen Monat verkürzen zu können.

b) Veröffentlichung der Rechtsverordnung

Nach Festsetzungsbeschluss der BVV ist i.d.R. ein Bezirksamtsbeschluss für die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erforderlich. Es wird angeregt, dass dieser Beschluss entfallen kann und die Verwaltung durch den BVV-Beschluss ermächtigt wird, die Rechtsverordnung zu erstellen und im GVbl zu veröffentlichen. Hierdurch könnte das Verfahren um rund 1-1,5 Monate verkürzt werden.

c) Überregulierung des Planungsprozesses im Bauplanungsrecht

Insgesamt war und ist in den letzten Jahren eine zunehmende inhaltliche und teils auch politische Überfrachtung von Bebauungsplanverfahren, städtebaulichen Verträgen und Baudispensverträgen zu beobachten, die die eigentliche Aufgabe der Bauleitplanung bisweilen stark überspannen. Es ist dabei immer zu beachten, dass jede Erweiterung des Prüfungs- und Abwägungsumfangs von Bebauungsplanverfahren diese auch verlängern. Es sollte daher in Richtung des Bundesgesetzgebers angeregt werden, die Verfahren zu entschlacken und auf einen verhältnismäßigen Umfang zurückzuführen.

4. Bauordnung

a) § 6 Abs. 6 Nr. 3 – Abstandsflächen von Dachaufbauten

Die Regelung sollte weiter gefasst werden. Es sollten auch die Abstandsflächen von Dachterrassen und deren Umwehrungen bei einem Abstand von 1,25 Metern zur Brandwand/Nachbargrenze entfallen.

b) §63b - Abbruch Wohnraum

Das Verfahren führt zu einer Verkomplizierung für Bauherren. Es wäre daher eine Ausnahme für kleinere Bauvorhaben (GBKL 1+2) sinnvoll.

c) § 69 Abs. 2 BauO Bln – Fristen für Stellungnahmen

Die Fristenregelung zur Beteiligung von Stellen ist zu unbestimmt. Die neuere Auslegung Ihres Hauses, wonach der Gesetzgeber die „Unterbrechung“ als eine Frist, die neu zu laufen beginnt (als „Neubeginn“) auslegt, während die Rechtsfolge, dass ein Zeitraum nicht in eine Frist eingerechnet werden soll, sie also nach seinem Ende weiterläuft, als „Hemmung“ bezeichnet wird, sollte im Gesetz klargestellt werden. Im Sinne einer Beschleunigung müsste auch die gesamte Fristenregelung hier enger gesetzlich definiert werden.

d) Einverständnis Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer

Derzeit ist keine Einverständniserklärung der Grundstückseigentümer beim Einreichen von Anträgen vorzulegen. Infolgedessen kommt es insbesondere in Vorbescheidsverfahren zu mehreren parallelen Anträgen für dasselbe Grundstück; deren Bearbeitung führt zu einem erheblichen Aufwand, obgleich bei vielen dieser Anträge eine spätere Realisierung des Vorhabens nahezu ausgeschlossen ist, zum anderen könnte dies ggf. auch Kauf- bzw. Grundstückspreise in die Höhe treiben. Es wird daher angeregt, dass die Einverständniserklärung des bzw. der Grundstückseigentümerin in allen Verfahren wieder verpflichtend vorzulegen ist.

Sinnvoll wäre das Einverständnis des Grundstückseigentümers mit Antragstellung, d.h. mit Unterschrift auf dem Antragsformular. Bei einer WEG sollte das Einverständnis der bevollmächtigten Hausverwaltung reichen.

e) Bauen im Bestand

Das Bauen im Bestand bei weitgehendem Erhalt der bestehenden Bausubstanz sollte deutlich erleichtert und gesetzlich privilegiert werden, um im Sinne der Nachhaltigkeit sog. echten Neubau auf Fälle, in denen er unabdingbar ist, zu reduzieren.

5. Denkmalschutzrecht

Das Denkmalschutzrecht sollte dahingehend angepasst werden, dass der Katalog der pauschalierten Einvernehmenstatbestände (AV Einvernehmen) erweitert wird und in diesen Fällen dann auch auf das Herstellen des Einvernehmens der UD mit dem LDA verzichtet wird. Zwingend verbleiben sollte das Einvernehmenserfordernis beim (Teil)-Abbruch von Denkmalen und ggf. in bestimmte Bereichen (z.B. Unesco Welterbesiedlungen).

Grundsätzlich zu evaluieren und zu überprüfen sind aus unserer Sicht die Komplexität der „berlintypischen Verfahren“, wie bspw. des Hochhausleitbilds, des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ und ggf. auch der Einbindung des Baukollegiums.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Brzezinski

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Bezirksstadtrat

Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin

 barrierefreier Zugang über Otto-Suhr-Allee 98

Berliner Sparkasse DE19 1005 0000 0710 0116 79

Postbank Berlin DE89 1001 0010 0004 8861 01

Verkehrsanbindung: U-Bahnlinie 7 oder Buslinie M45 (Ausstieg: U Richard-Wagner-Platz).