

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Christian Hochgrebe (SPD)**

vom 18. November 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Januar 2020)

zum Thema:

**Bauabnahme in den Bezirken**

und **Antwort** vom 07. Februar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Februar 2020)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Christian Hochgrebe (SPD)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/22427

vom 18.11.2019

über Bauabnahme in den Bezirken

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher zu den Fragen die Berliner Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Es haben die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Neukölln, Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick geantwortet. Die Stellungnahmen aus den Bezirken sind in die folgenden Antworten eingeflossen:

Frage 1:

Warum wurde die Bauabnahme bei Bauprojekten 2011 eingestellt??

Antwort zu 1:

Das Prinzip der Bauzustandsbesichtigung (vormals Bauabnahme) nach verpflichtender Anzeige durch den Bauherrn ist mit der Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (Inkrafttreten 1. Februar 2006) aufgegeben worden. Bis dahin hatte der Bauherr vor Abschluss der Rohbauarbeiten sowie vor Fertigstellung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen dies der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, um ihr eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen. Zu diesem Zeitpunkt stand die Bauabnahme aber bereits auch schon im Ermessen der Behörde und war nicht verpflichtend. Eine verpflichtende Schlussabnahme ist schon mit dem siebenten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 19. Oktober 1995 weggefallen.

Das an bestimmten Einschnitten in der Verwirklichung des Bauvorhabens und damit vor allem an bautechnischen Kontrollaspekten orientierte vorherige System verlor seine Berechtigung in dem Maße, in welchem bei kleineren und einfacheren Bauvorhaben die

Verantwortung von vornherein der Sphäre des Bauherrn zugewiesen wurde. Mit der Änderung sollte nunmehr auch bei größeren Bauvorhaben die Eigenverantwortung der am Bau Beteiligten gestärkt werden. Die verfahrensrechtliche Initiative ist damit auf die Bauaufsichtsbehörden übergegangen.

Frage 2:

Wie gehen die Bezirke um mit der Abnahme von Großbauprojekten, insbesondere hinsichtlich der Erfüllung der städtebaulichen Verträge? (bitte um tabellarische Auflistung)

Antwort zu 2:

<b>Bezirk</b>	<b>Stellungnahme</b>
Charlottenburg-Wilmersdorf	Die Abnahme baulicher Leistungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen erfolgt im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf durch die jeweils zuständigen Fachämter, insbesondere durch das Stadtentwicklungsamt und das Straßen- und Grünflächenamt. Da eine hinreichende Dokumentation der Abnahmen nicht vorliegt, ist eine tabellarische Auflistung nicht möglich. Nach einer vom Bezirksamt in Auftrag gegebenen Untersuchung des bezirklichen Managements städtebaulicher Verträge und den Ergebnissen einer Untersuchung des Rechnungshofes Berlin wird der Bezirk die Aufgabe des Vertragsmanagements, insbesondere mit Blick auf das Vertragscontrolling, zentralisieren und eine sachgerechte Dokumentation sicherstellen.
Friedrichshain-Kreuzberg	Die Bezirke erfüllen hier die Vorgaben der BauO Berlin; städtebauliche Verträge unterliegen einem Controlling
Marzahn-Hellersdorf	Die Mehrheit der abgeschlossenen städtebaulichen Verträge basiert auf dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. In diesem Rahmen werden durch die Senatsverwaltung Muster vorgegeben, die für die Verträge verwendet werden. In diesen werden die erforderlichen Abnahmen für die gemäß Vertrag zu erbringenden Leistungen unabhängig von den öffentlich- rechtlichen Vorschriften geregelt.
Mitte	Dazu werden keine Statistiken geführt. Zu städtebaulichen Verträgen gab es gerade eine Prüfung des Rechnungshofes bei allen Bezirken. Der Rechnungshof will eine Veröffentlichung zu dem Ergebnis herausbringen.

Neukölln	<p>Bei Sonderbauvorhaben nach § 2 BauO Bln und Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 sind für Statik und Brandschutz weiterhin grundsätzliche Bauabnahmen verpflichtend vorgesehen. Diese Abnahmen werden von sogenannten Prüfengeieur/innen durchgeführt. Eine Nutzungsaufnahme von Sonderbauten bzw. Gebäuden der Gebäudeklasse 4 oder 5 ist erst zulässig, wenn die beauftragten Prüfengeieur/innen gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde schriftlich erklären, dass gegen eine Nutzungsaufnahme aus statischer bzw. brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Bei Bauvorhaben, für die ein städtebaulicher oder öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen wurde, wird die Einhaltung derjenigen Verpflichtungen, die im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens erfüllt werden müssen, bei der Prüfung der Antragsunterlagen überprüft. Die Einhaltung derjenigen Verpflichtungen, die außerhalb des bauordnungsrechtlichen Verfahrens erfüllt werden müssen, wird im Rahmen des bezirklichen Controllings überprüft.</p>
Reinickendorf	<p>Im Stadtentwicklungsamt des Bezirks Reinickendorf von Berlin werden keine „Großbauprojekte“ bearbeitet, sondern normale Wohnungsbauprojekte geprüft und genehmigt. Derzeit ist der Fachbereich Stadtplanung im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung dabei ein Monitoring aufzubauen, in dem die Verpflichtungen aus den städtebaulichen Verträgen kontinuierlich begleitet und abgearbeitet werden.</p>
Steglitz-Zehlendorf	<p>Bauordnungsrechtliche Besichtigungen werden in Abhängigkeiten von den zu betrachtenden Nutzungseinheiten im Einzelfall ( z.B. bei Sonderbauvorhaben nach § 64 BauO Bln ) durchgeführt.</p>
Treptow-Köpenick	<p>Der Prüfumfang im Baugenehmigungsverfahren unterscheidet sich teilweise erheblich von der Prüfung, ob und inwieweit die Inhalte städtebaulicher Verträge erfüllt sind. Überdies müssen</p>

	<p>Vertragsinhalte direkt durchgesetzt werden (Vertrags-erfüllungsklage).</p> <p>Die Verantwortung für die Durchführung des Vorhabens entsprechend des städtebaulichen Vertrags liegt beim Vorhabenträger. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, den Bauantrag in Übereinstimmung mit den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zu stellen. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick arbeitet mit sogenannten Kontrollplänen. Dabei handelt es sich um ein Verfahren für die Zusammenarbeit bei der Umsetzung von städtebaulichen Verträgen.</p>
--	--

Frage 3:

a)  
Welche Maßnahmen ergreifen die Bezirke, wenn Gesetze, Verordnungen und eventuelle zusätzliche Verträge bei neuen Bauprojekten nicht eingehalten werden? (bitte um tabellarische Aufschlüsselung).

b)  
Was sind die Folgen bei Verstößen gegen die geltenden Auflagen?

c)  
Inwieweit werden diese geltend gemacht?

Antwort zu 3:

<b>Bezirk</b>	<b>Stellungnahme</b>
Charlottenburg-Wilmersdorf	Verstöße werden durch den Entfall von Bauabnahmen nur „zufällig“ i.d.R. durch Nachbarn entdeckt. Eine Verfolgung ist angesichts der personellen Einsparungen um die Hälfte der Mitarbeiter/innen nur im Rahmen der personellen Kapazitäten nach Prioritätensetzung möglich. Die Folgen von Verstößen variieren je nach Einzelfall.
Friedrichshain-Kreuzberg	Den Bauaufsichten der Bezirke stehen die ordnungsbehördlichen Mittel und Sanktionsmaßnahmen gemäß der Bauordnung Berlin § 85 zur Verfügung, sowie nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten. Als Gegenmaßnahmen kommen in Betracht: Anordnungen, Sperrungen, Nutzungsuntersagung, Baustopp, Zwangsgelder, Ersatz-vornahmen, Ordnungswidrigkeiten-Bußgelder. Diese werden in der täglichen Praxis fallbezogen angewendet

Marzahn-Hellersdorf	<p>In den Verträgen werden regelmäßig Regelungen getroffen, die die Erfüllung der wesentlichen Vertragspflichten absichern sollen (z.B. Bürgschaften, Hinterlegung, Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen etc.)</p> <p>Ferner wird in städtebaulichen Verträgen regelmäßig vereinbart, dass und wie Abnahmen der Vertragsleistungen zu erfolgen haben. Dementsprechend werden Sicherungsmittel wie z.B. Bürgschaften nur dann zurückgewährt, wenn Leistungen im Rahmen einer Abnahme abgenommen wurden. Andernfalls kann der Bezirk die Sicherungsmittel dazu verwenden, selbst oder durch Dritte die geschuldeten Vertragsleistungen erbringen zu lassen.</p>
Mitte	<p>Dazu werden keine Statistiken geführt. Je nach Verstoß werden geeignete und angemessene Maßnahmen getroffen. Über den Verhandlungsweg, über Anordnungen bis zu Ordnungswidrigkeitsverfahren mit entsprechenden Bußgeldern und der Nutzungseinstellung oder Rückbau ist alles möglich und wird ggf. auch umgesetzt.</p>
Neukölln	<p>zu a) Wenn Vorhaben den gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen, werden Genehmigungen nicht erteilt. Bei bereits bestehenden Vorhaben werden die vorgesehenen ordnungsbehördlichen Maßnahmen im Rahmen der personellen Möglichkeiten ergriffen. Bei Vorliegen von Verträgen wird in bauordnungsrechtlichen Verfahren eine Genehmigung nur erteilt, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt sind. Außerhalb des bauordnungsrechtlichen Verfahrens greifen Sanktionsmaßnahmen, wie z. B. Vertragsstrafen.</p> <p>zu b) Das kommt auf den Einzelfall an. Bei ordnungsbehördlichen Maßnahmen kann dies von Bußgeldern bis zu Rückbauanordnungen und Ersatzvornahmen reichen. Die in Verträgen getroffenen Sanktionen sehen in der Regel Vertragsstrafen und Ersatzvornahmen vor.</p> <p>zu c) Wenn Verstöße vorliegen, wird diesen nachgegangen; siehe Stellungnahme zu 3a.</p>

Reinickendorf	<p>zu a) Die Bauaufsichtsbehörde handelt bei der Feststellung von baurechtlichen Verstößen gegen geltendes Recht nach den gesetzlichen Vorgaben. Entweder kann der Verstoß geheilt werden und mündet in eine nachträglich veränderte Baugenehmigung oder der Verstoß ist sowohl materiell als auch formell baurechtswidrig, so erfolgt eine Beseitigungsanordnung mit Fristsetzung oder in Einzelfällen eine Nutzungsuntersagung. Eine tabellarische Aufschlüsselung ist nicht möglich!</p> <p>zu b) und c) Wird der behördlichen Anordnung nicht freiwillig innerhalb der Frist gefolgt, so werden Vollstreckungsmaßnahmen nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VwVG) angedroht und umgesetzt. Parallel können und werden Verstöße als Ordnungswidrigkeit verfolgt und mit Bußgeldern belegt.</p>
Steglitz-Zehlendorf	<p>zu a) Sofern Mängel bekannt werden, werden diese ordnungsbehördlich verfolgt.</p> <p>zu b) Durch den Einsatz von ordnungsbehördlichen Zwangsmitteln werden in letzter Konsequenz die geltenden Auflagen durchgesetzt.</p> <p>zu c) Sofern Mängel bekannt sind, werden die notwendigen Schritte zur Beseitigung durchgeführt.</p>

Treptow-Köpenick	<p>zu a) und b) Bauaufsichtliche Ordnungsmaßnahmen richten sich nach den §§ 78 ff. BauO Berlin und sind abhängig von der Art des Verstoßes.</p> <p>zu c) Leider ist die Personaldecke in der Bauaufsicht unzureichend bis mangelhaft. Die Funktion als Aufsichtsbehörde kann daher nicht angemessen wahrgenommen werden. Vor diesem Hintergrund legt die Bau- und Wohnungsaufsicht bei der Verfolgung von ordnungsbehördlichen Maßnahmen strenge Maßstäbe bei der Verfahrenseinleitung und – durchführung an.</p> <p>Dabei wird berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Gefährdungspotential der Öffentlichkeit (Gefahr für Leib und Leben)</li> <li>- der Grad der Beeinträchtigung für den Nachbarn</li> <li>- die Situationsgebundenheit der Bebauungen auf Nachbargrundstücken (gleichartige formelle und materielle Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften) und</li> <li>- der Gleichbehandlungsgrundsatz, der einheitliche Maßstäbe erfordert.</li> </ul> <p>Alle diese Kriterien schlagen sich letztendlich in der ermessensleitenden behördlichen Entscheidung nieder.</p>
------------------	--

Frage 4:

Plant der Senat die verpflichtende Bauabnahme wieder einzuführen

- a. Wenn ja wann?
- b. Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 4:

Die Wiedereinführung einer verpflichtenden Bauabnahme ist nicht geplant.

Die jetzigen Regelungen in der BauO Bln sind ausreichend. Nach § 83 Abs. 1 BauO Bln ist es der Bauaufsichtsbehörde weiterhin möglich, sich vom Bauherrn Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten anzeigen zu lassen. Damit hat sie die Möglichkeit, sich bestimmte Bauarbeiten rechtzeitig anzusehen. Die Fortführung der Bauarbeiten darf erst dann fortgesetzt werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde dem zugestimmt hat. Zusätzlich hat der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde bei nicht verfahrensfreien baulichen Anlagen den Baubeginn nach § 72 BauO Bln eine Woche vorher und die Aufnahmen der Nutzung nach § 83 Abs. 2 BauO Bln mindestens zwei Wochen vorher mitzuteilen. Insofern erlangt die Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig Kenntnis und kann nach ihrem Ermessen entscheiden, ob sie den Bauzustand begutachtet. Unterlässt der Bauherr die jeweilige Mitteilung, handelt er ordnungswidrig, § 85 Abs. 1 Satz 1 Nummer 8 BauO Bln.



Darüber hinaus kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 82 BauO Bln im Rahmen der Bauüberwachung die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der am Bau beteiligten jederzeit überprüfen.

Berlin, den 07.02.2020

In Vertretung

Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen