

Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung vs. Verbraucherschutz



Inhalt

- Zusammenfassung. Warum muss das System der Qualitätssicherung erhalten werden? (InBiB.de)
- System der Qualitätssicherung in der Brandenburgischen Bauordnung vom 17.09.2008, Darstellung der Veränderung der Verantwortlichkeiten bei Umsetzung der geplanten Novellierung (InBiB.de)
- Evaluation der Wirksamkeit des Systems der Qualitätssicherung für Bauvorhaben mit geringem Schwierigkeitsgrad für den Zeitraum 2014/2015 (BVS)
- Qualitätsbewertung der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben im Land Brandenburg Vergleich der statistischen Auswertungen 2011 und 2015 (VPI)
- Gegenüberstellung der Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem BbgBO 2008 / Entwurf 2015 (InBiB.de)

Im Folgenden wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit jeweils nur die weibliche oder männliche Form genannt, die jeweils das andere Geschlecht miteinbezieht.

Dieses Dokument entstand in Zusammenarbeit

- Brandenburgische Architektenkammer
- Brandenburgische Ingenieurkammer
- Vereinigung der Prüfindenieure für Bautechnik in Brandenburg e.V.
- Bewertungs- und Verrechnungsstelle der Prüfindenieure für Standsicherheit und Brandschutz Berlin-Brandenburg e.V.
- Initiative Bauen in Brandenburg InBiB.de
- Institut für Bauforschung e.V. Hannover
- Bauherren-Schutzbund e.V. Berlin

Warum muss das System der
Qualitätssicherung erhalten werden?



Verbraucherschutz

- Brandenburg hat zurzeit bundesweit als Folgewirkung der aktuellen BbgBO den besten Verbraucherschutz im Bauprozess.
- Die „Verbraucherpolitische Strategie Brandenburg“ wurde 2012 unter Federführung der damaligen Ministerin

Anita Tack (Linke) – heute Ausschuss für Infrastruktur und Landesplanung – verabschiedet. Darin hat sich die Landesregierung zu einer fachübergreifenden und nachhaltigen Verbraucherpolitik verpflichtet.

Zitat aus den Zielsetzungen (Pkt. 4.10.3): *„Über Ressortgrenzen und Politikbereiche hinweg muss Verbraucherpolitik in Brandenburg den Auftrag annehmen, Verbraucherschutz als gemeinsame Querschnittsaufgabe - das heißt in jeder Hinsicht interdisziplinär - zu gestalten. Auch wenn es ein für den Verbraucherschutz zuständiges Ministerium gibt: Politik für den Verbraucher berührt so gut wie alle Aufgaben der Landesverwaltung und ist von dieser wahrzunehmen.“*

- Im Koalitionsvertrag haben sich die Regierungsparteien wie folgt verpflichtet:

„Die Verbraucherpolitische Strategie des Landes wird umgesetzt und fortgeschrieben.“

- Die mit dem Gesetzentwurf verbundene Absenkung der Sicherheits- und Qualitätsstandards stellen einen wesentlichen Abbau des Verbraucherschutzes dar. Die Rechtsfolgeabschätzung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bürger wurde durch die Landesregierung nicht vorgenommen.

Der vorliegende Gesetzentwurf verletzt die Vereinbarungen des Koalitionsvertrages.

Europäische Ziele und Regelungen

- Verbraucherschutz und Nachhaltigkeit sind europaweit primäre Ziele der Politik.
- Die mit der geplanten Novellierung der BbgBO verbundene Demontage des Verbraucherschutzes läuft den politischen Anstrengungen in Deutschland und Europa zuwider.
- Mit der Einführung der Eurocodes als Technische Baubestimmung im Land Brandenburg wurden mit der DIN EN 1990 und dem zugehörigen Nationalen Anhang die Grundlagen für das Sicherheitskonzept der Tragwerksplanung definiert.
- Dieses wird u.a. nur unter folgender Annahme gemäß NCI zu 1.3 (2) gewährleistet:
„Die Tragwerksplanung wird unabhängig geprüft.“
- Mit der Nichtanwendung des Anhangs B der DIN EN 1990 und dem Verstoß gegen grundsätzliche Voraussetzungen für die Gültigkeit der Eurocodes wird dem Sicherheitskonzept eine wesentliche Grundlage entzogen.
- Die damit verbundene Absenkung des Sicherheitsniveaus bleibt rechtlich zu bewerten.

Die Erfahrung anderer Bundesländer

- Nach 20 Jahren Deregulierung im Baurecht wird in der Begründung des Referentenentwurfs zur neuen Bauordnung NRW Folgendes festgestellt:

"Es wurde festgestellt, dass sich der Abbau präventiver Prüfungen von Bauvorhaben auch negativ ausgewirkt habe.."

"Nicht selten wurden genehmigungsfreie Vorhaben abweichend von den Festsetzungen der Bebauungspläne errichtet; nachträgliche Korrekturen waren kaum durchsetzbar, die Umsetzung städtebaulicher Konzepte wurde auf diese Weise beeinträchtigt, wenn nicht gar verhindert."

"Die Reduzierung von Genehmigungsverfahren hatte einen deutlichen Personalabbau in den Bauaufsichtsbehörden zur Folge .. Zum Teil wird die gesetzliche Anforderung, wonach die Bauaufsichtsbehörden ausreichend mit Personen zu besetzen sind, die aufgrund einer qualifizierten Ausbildung .. nicht mehr erfüllt."

"Diese Entwicklung läuft dem Ziel eines wirkungsvollen Verbraucherschutzes als Bestandteil der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit zuwider."

- Die Eigenverantwortung des Bürgers ist kein Ersatz für regulierende gesetzliche Vorschriften.

Die Risiken für den Bauherren (I)

- Die Risiken für den Bauherren werden mit dem geplanten Wegfall des derzeit in der BbgBO verankerten Qualitätssicherungssystems erheblich zunehmen.
- Die Verantwortung wird von den Objektplanern / Prüfsachverständigen in die Eigenverantwortung der in der Regel fachkundigen Bauherren verlagert.
- Um das vorhandene Niveau der Qualität zu sichern und die Bauherren überhaupt in die Lage zu versetzen, sachkundige Entscheidungen zu treffen, wäre eine massive Aufklärung und Beratung der künftigen Bauherren über die Risiken erforderlich. Der zwangsläufige Ausbau der Verbraucherberatung (fachlich und personell) bedarf des nicht unerheblichen Einsatzes von Landesmitteln.
- Das in Deutschland bewährte System der Prävention soll durch spätere rechtliche Auseinandersetzung ersetzt werden. Die Überlastung von Gerichten und Gutachtern im Bereich Bau ist bereits heute inakzeptabel hoch, jahrelange Rechtsstreitigkeiten am Bau sind die Regel.

Wie soll der Verbraucher in angemessener Zeit zu seinem Recht kommen?

- Für viele betroffene Bauherren wird dieses Prinzip zu wirtschaftlichen Problemen führen.

Die Risiken für den Bauherren (II)

- Rund 75 Prozent aller Wohnbauten werden heute schlüsselfertig angeboten. Viele Kommunen verstärken den Trend: Sie bieten privaten Bauherren gar kein Bauland mehr an, sondern veräußern Neubaugelände nur noch an Investoren.

Auszug aus einem Kauf- / Bauvertrag für schlüsselfertiges Bauen
(Anm.: Bauträger fungiert rechtlich als Bauherr / Endnutzer als Käufer)

„Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. ..“

„Die Überwachung der vertragsgemäßen Ausführung der Leistungen liegt bis zur Abnahme ausschließlich beim Verkäufer. Bis zur Abnahme entscheidet der Verkäufer darüber, wann er eine Mängelbeseitigung vornimmt ..“

„Bis zur Abnahme steht das Hausrecht auf der Baustelle allein dem Verkäufer zu. Das Betreten der Baustelle ist dem Käufer jederzeit nach Ankündigung zu ermöglichen. Das Betreten der Baustelle durch den Käufer und dessen Begleiter erfolgt auf deren eigene Gefahr.“

- Die mit der Novellierung der BbgBO vorgesehene Eigenverantwortung (Subsidiarität) der Bauherren - im Sinne des künftigen Nutzers - kann überhaupt nicht wahrgenommen werden. Sie stellt vielmehr den Bauträgern und Investoren mit Erteilung der Baugenehmigung rechtlich einen (wirtschaftlichen) Freibrief zu Lasten der Endverbraucher aus.

Die Entwicklung der Qualität am Bau

Der Bauherrenschutzbund hat in Zusammenarbeit mit dem Institut für Bauforschung eine Studie zur aktuellen Situation der Bauschäden und Bauschadenskosten in der Bundesrepublik erstellt.

Zu den wesentlichen Aussagen gehören:

- *„Es kann keine Verbesserung, sondern muss insgesamt eine Verschlechterung der Bauqualität festgestellt werden.“ Das wird im hohen Maße durch unzureichende Planung, mangelhafte Ausführung im Bauprozess und mangelhafte Überwachung des Baugeschehens verursacht.“*
- *„Das Untersuchungsergebnis bestätigt für sich genommen die oben beschriebene Prägung der Haftungssituation innerhalb der deutschen Bautätigkeit. Sie ist insbesondere für Verbraucher, die Ersatzansprüche wegen Bauschäden realisieren müssen, vielfach unübersichtlich.“*
- *„Die Steigerungsraten (von Prozesskosten) belaufen sich alleine in diesem Bereich auf insgesamt 30 – 40 %. Gutachterkosten steigen ebenfalls stetig, da sie an der normalen Entwicklung der Löhne und Gehälter teilhaben.“*
- *„Über den Gesamtbetrachtungszeitraum 2002 – 2013 ist eine Steigerung der Schadenzahlen um ca. 451 % festzustellen.“*

Finanzielle Entlastung des Bauherren?

- Es erfolgt keine finanzielle Entlastung des Bauherren durch die geplante Änderung des Baurechtes.
- Die Evaluation der Wirksamkeit des QSS in Brandenburg zeigt, dass nur durch den geplanten Wegfall der hoheitlichen Prüfung auf den Bauherrn Kostenrisiken von mindestens **100 Mio. Euro pro Jahr** zukommen. Demgegenüber stehen Gebühren in Höhe von ca. 14 Mio Euro.
- Gleiche Erfahrungen finden in der Begründung des Entwurfs zur neuen Bauordnung NRW ihren Niederschlag:

"Das im früheren § 67 BauO NRW geregelte "Freistellungsverfahren" entfällt.

Das Verfahren hat sich in der Praxis nicht bewährt.

Das Ziel der Landesbauordnung, durch Baugenehmigungsverfahren präventiv .. Bauherrinnen und Bauherren vor Fehlplanungen und möglicherweise erheblichen wirtschaftlichen Schäden .. zu schützen, hat einen höheren Stellenwert als die Ersparnis von Genehmigungsgebühren."

- Nicht zuletzt wird diese Kosten-Nutzen-Rechnung durch die Untersuchungen des Bauherrenschutzbundes bestätigt.

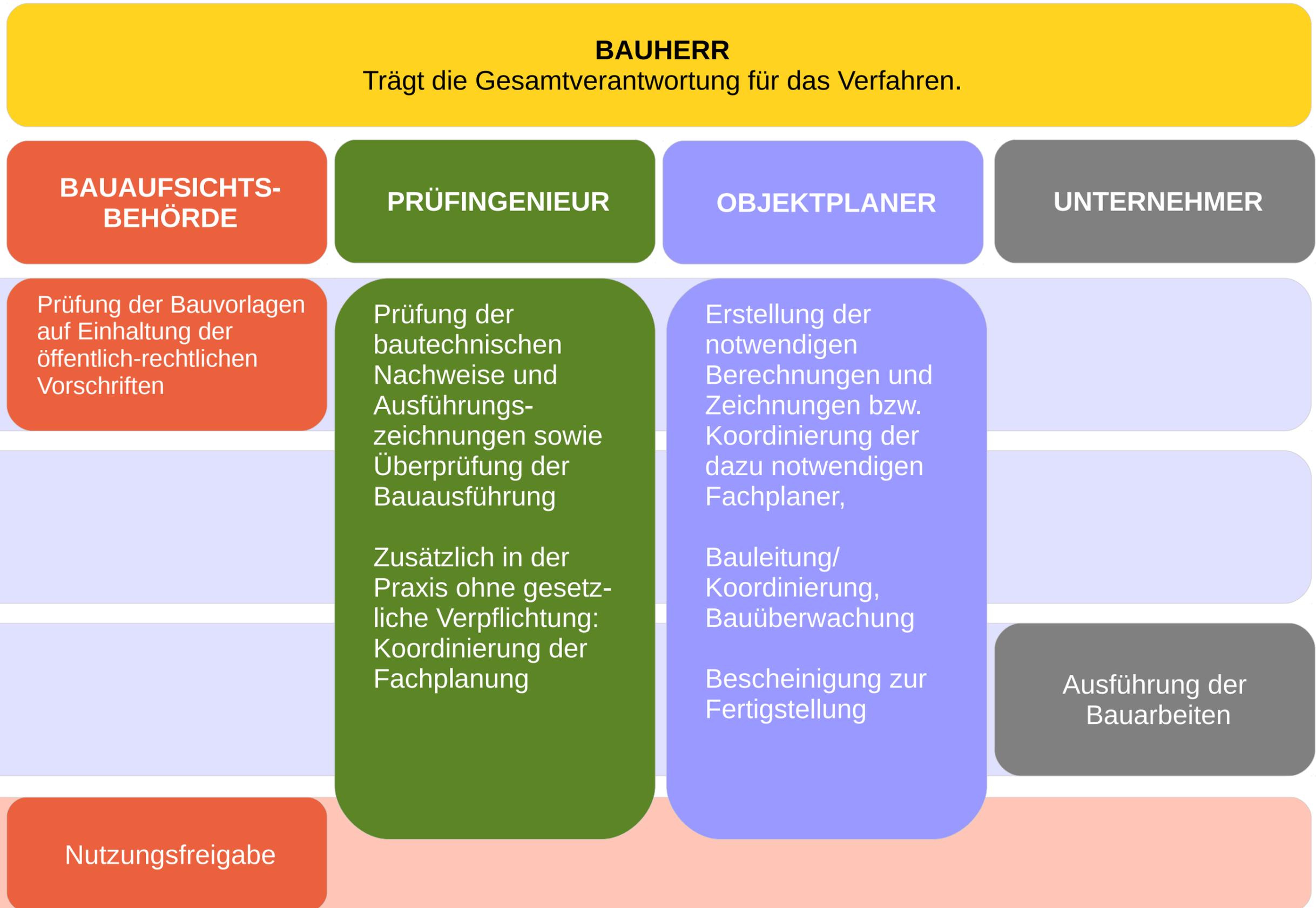
Wer es mit der finanziellen Entlastung der Bauherren ernst meint, kommt an der Beibehaltung des vorhandenen Systems der Qualitätssicherung nicht vorbei.

System der Qualitätssicherung in der Brandenburgischen Bauordnung vom 17.09.2008

(zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010)



1. Verantwortlichkeiten der am Bau Beteiligten



2. Bauherr – Objektplaner

BAUHERR

- Der Bauherr hat die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise zu erbringen (Gesamtverantwortung).
- Der Bauherr hat geeignete am Bau Beteiligte (Objektplaner, Bauüberwacher, Unternehmer) zu bestellen.
- Für die Errichtung und Änderung von Gebäuden ist bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens ein bauvorlageberechtigter Objektplaner erforderlich. Die Bauvorlageberechtigung setzt **besondere fachliche Qualifikationen** voraus.
- Ein Wechsel des Objektplaners muss der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich angezeigt werden (Sicherung der durchgängigen Verantwortung).

OBJEKTPLANER

- Der Objektplaner erstellt die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Bauvorlagen und koordiniert die dazu notwendigen Fachplaner.
- Er ist dafür verantwortlich, dass die Ausführungsplanung sowie die notwendigen Einzelzeichnungen und -berechnungen erarbeitet werden.
- Er ist dafür verantwortlich, dass das Bauvorhaben nach den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen sowie den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ausgeführt wird (Bauleitung / -überwachung). Er gibt eine rechtsverbindliche Bescheinigung zur Fertigstellung ab.

3. Bauherr – Prüfsachverständiger

BAUHERR

- Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand- und Wärmeschutz sowie die Energieeinsparung sind durch bautechnische Nachweise zu belegen.
- Die Prüfung der Standsicherheits- und Brandschutznachweise erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüfsachverständigen.
- Der auf Antrag des Bauherrn tätige Prüfsachverständige ist als beliehener Unternehmer (der Bauaufsichtsbehörde) hoheitlich tätig.
- Die Prüfung der Wärmeschutznachweise und der Energieeinsparung erfolgt bei Sonderbauten durch Prüfsachverständige (privatrechtlich).

PRÜFSACHVERSTÄNDIGER

- Der Prüfsachverständige ist beliehener Unternehmer hoheitlich tätig und damit unabhängig von den Weisungen des Bauherrn.
- Er prüft die bautechnischen Nachweise und Ausführungszeichnungen auf die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen sowie der anerkannten Regeln der Technik.
- Er überprüft die Bauausführung auf Übereinstimmung mit den geprüften Bauvorlagen.

4. präventive Qualitätssicherung bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben

OBJEKTPLANER

Im Auftrag des Bauherren durchgängig verantwortlich vom Entwurf bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens

Genehmigungsplanung

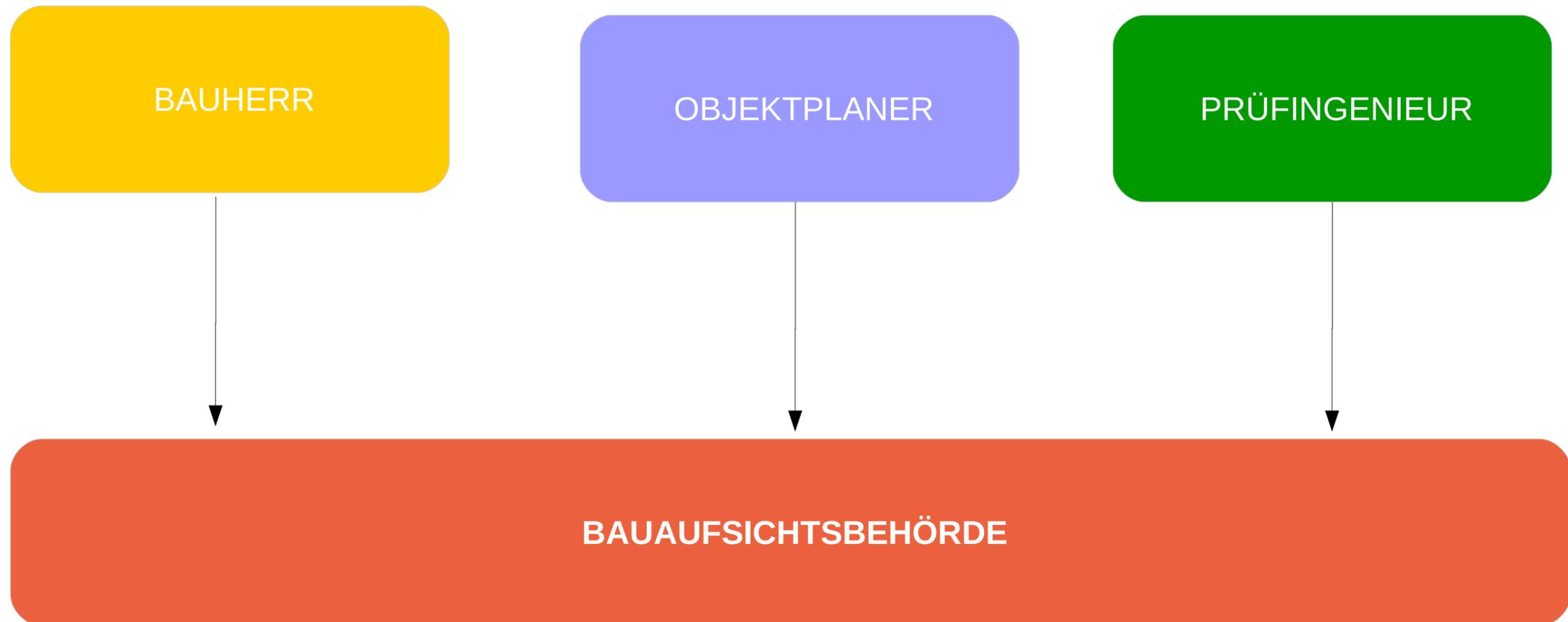
Ausführungsplanung
(Zeichnungen)

Bauausführung

PRÜFINGENIEUR

Prüft auf Antrag des Bauherrn hoheitlich die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen sowie der anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Standsicherheit und des Brandschutzes

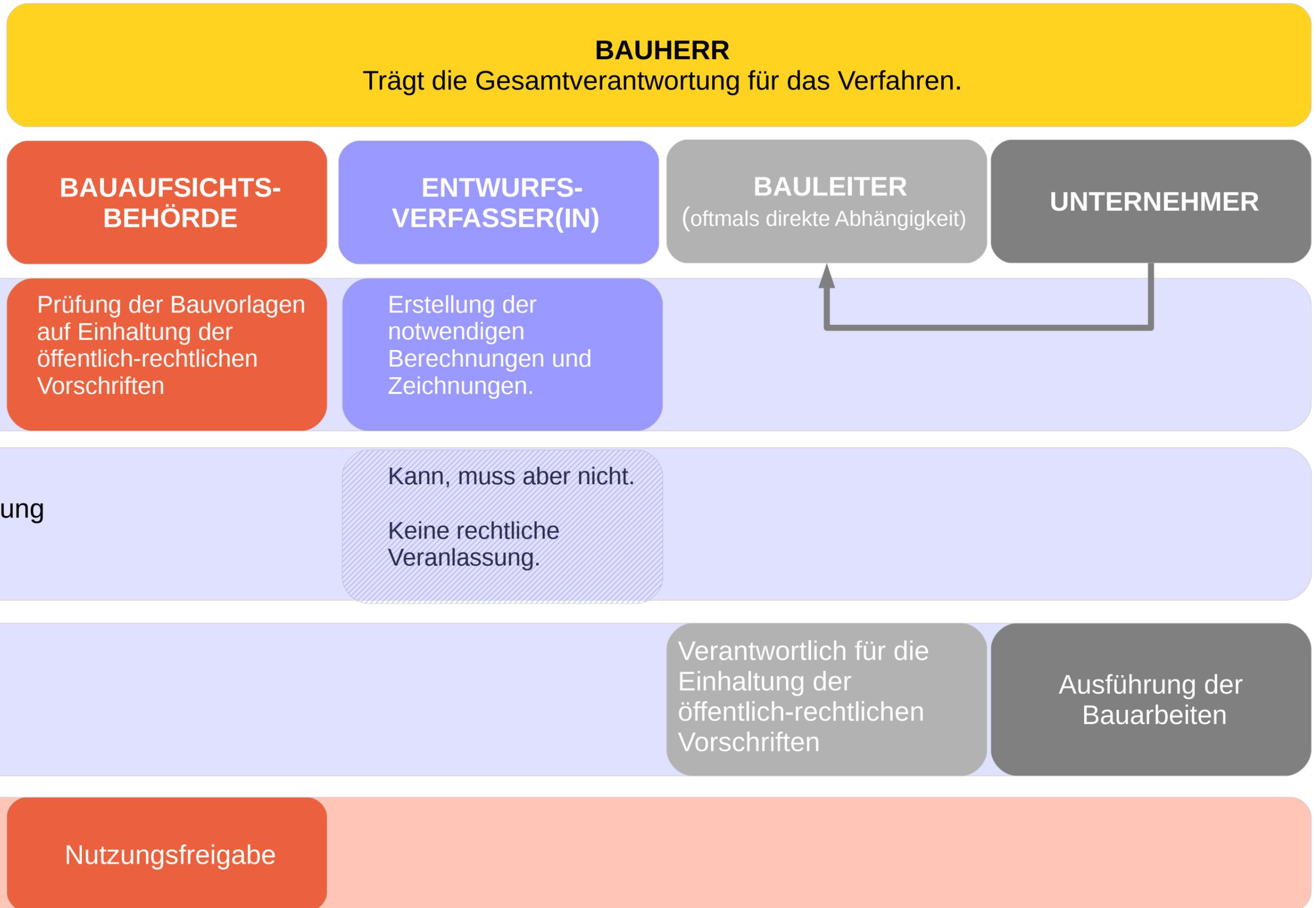
5. Rechtsverbindlichkeit bis zur Fertigstellung



Neben der Anzeige der Bauherrin / des Bauherrn zur Fertigstellung gemäß § 76 BbgBO haben die Objektplanerin / der Objektplaner sowie die Prüfsingenieurin / der Prüfsingenieur rechtsverbindliche Erklärungen zur Bauausführung entsprechend den genehmigten bzw. geprüften Bauvorlagen abzugeben.

Darstellung der Veränderung der Verantwortlichkeiten bei Umsetzung der geplanten Novellierung der BbgBO gemäß MBO am Beispiel von Ein- und Zweifamilienhäusern

6. Verantwortlichkeiten nach MBO (Wohngebäude GK 1+2)





Bewertungs- und Verrechnungsstelle der
Prüfsingenieure für Standsicherheit und Brandschutz

Evaluation der Wirksamkeit des Systems der Qualitätssicherung für Bauvorhaben geringen Schwierigkeitsgrades für den Zeitraum 2014/2015



Bewertungs- und Verrechnungsstelle der
Prüfengeieure für Standsicherheit und Brandschutz

Bewertung, Quellen

- Über die Projektverwaltung der Bewertungs- und Verrechnungsstelle der Prüfengeieure für Standsicherheit und Brandschutz wird seit 2007 lückenlos die Bewertung der Qualität der Planung und Bauausführung aller Bauvorhaben durchgeführt, die in Brandenburg der hoheitlichen Prüfung unterliegen.
- Im Zeitraum 2014/2015 wurden (Stichtag 1.8.2015) **11 704** Bauvorhaben in der Bauwerksklasse 2 (geringer Schwierigkeitsgrad) mit einem anrechenbaren Bauwert von 1,28 Mrd. Euro bewertet.
- Einzelne bewertet wurden die Qualität der Genehmigungsplanung (Statik), der Ausführungsplanung und der Bauausführung.
- Die hoheitliche Prüfung dieser Bauwerksklasse (geringer Schwierigkeitsgrad) wird nur noch im Land Brandenburg gefordert.

Bewertungskriterien

- Zur Bewertung wurden vier Fehlerkategorien entsprechend der Schadensanalyse Prof. Füg von 1997 gebildet. Die Abgrenzung erfolgte anhand des eingeschätzten Sanierungsaufwandes bei Auftreten des Schadens im Verhältnis zu den anrechenbaren Bauwerten.

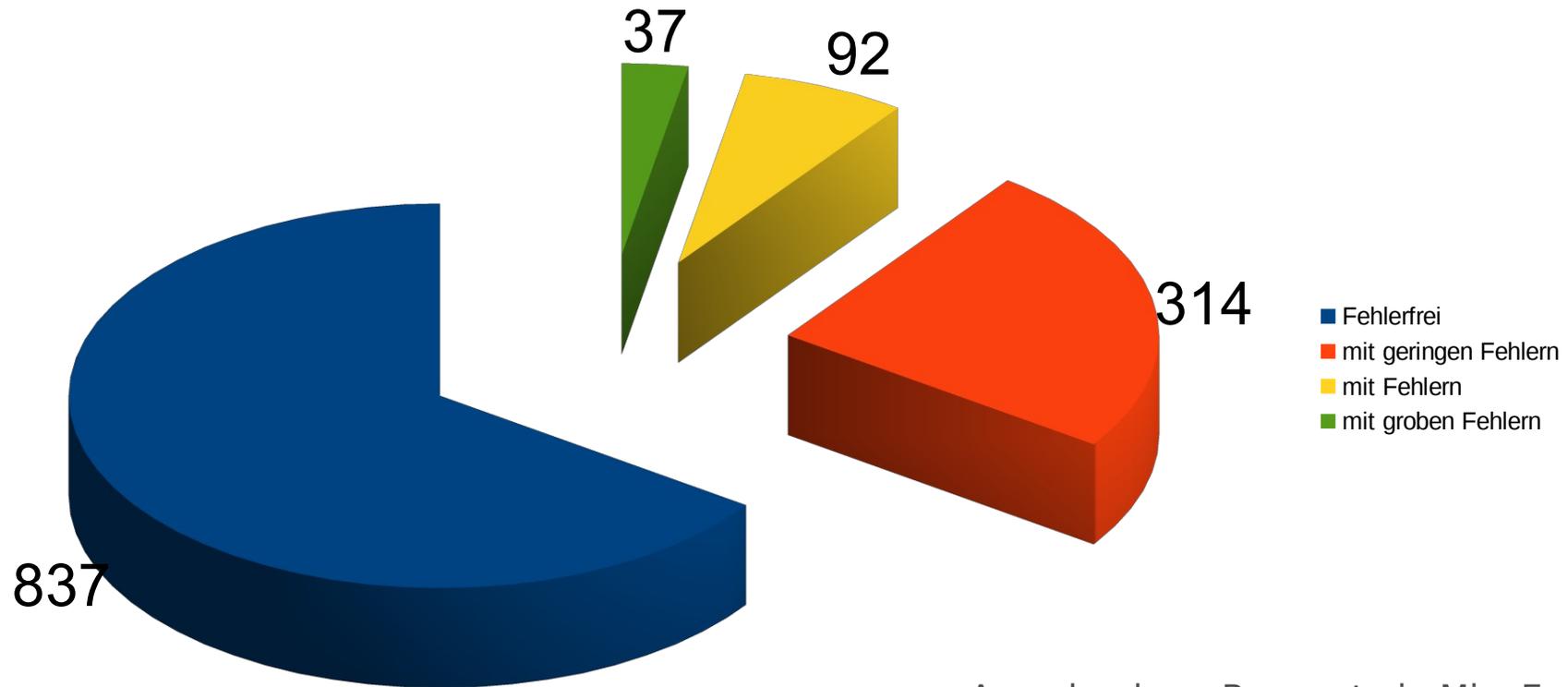
- Fehlerkategorien:

Kategorie	Beschreibung	Sanierungsaufwand vom anrechenbaren Bauwert
A	fehlerfrei	0 - 4
B	mit geringen Fehlern	5 - 19
C	mit Fehlern	20 - 39
D	mit groben Fehlern	über 40

- Für die Ermittlung des ersparten Sanierungsaufwandes wurden konservativ die unteren Grenzwerte der jeweiligen Fehlerkategorie angesetzt.

Genehmigungsplanung (Statik): 1,28 Mrd. Euro

(Summe in Abhängigkeit vom Fortschritt der bewerteten Bauvorhaben)

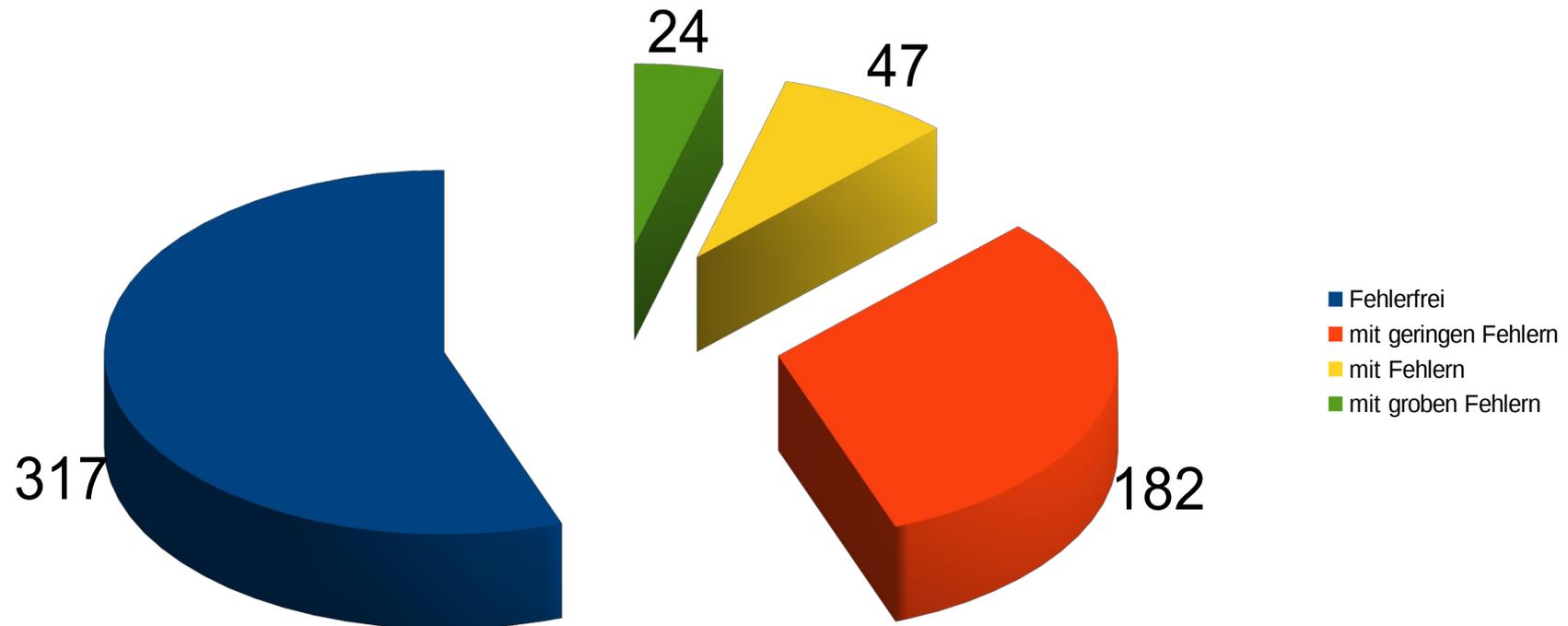


Anrechenbare Bauwerte in Mio. Euro

$(314 \text{ Mio. Euro} * 5\%) + (92 \text{ Mio. Euro} * 20\%) + (37 \text{ Mio. Euro} * 40\%)$
Eingesparte Kosten für Sanierung durch verhinderte Planungsfehler
48,9 Mio. Euro

Ausführungsplanung: 570 Mio. Euro

(Summe in Abhängigkeit vom Fortschritt der bewerteten Bauvorhaben)

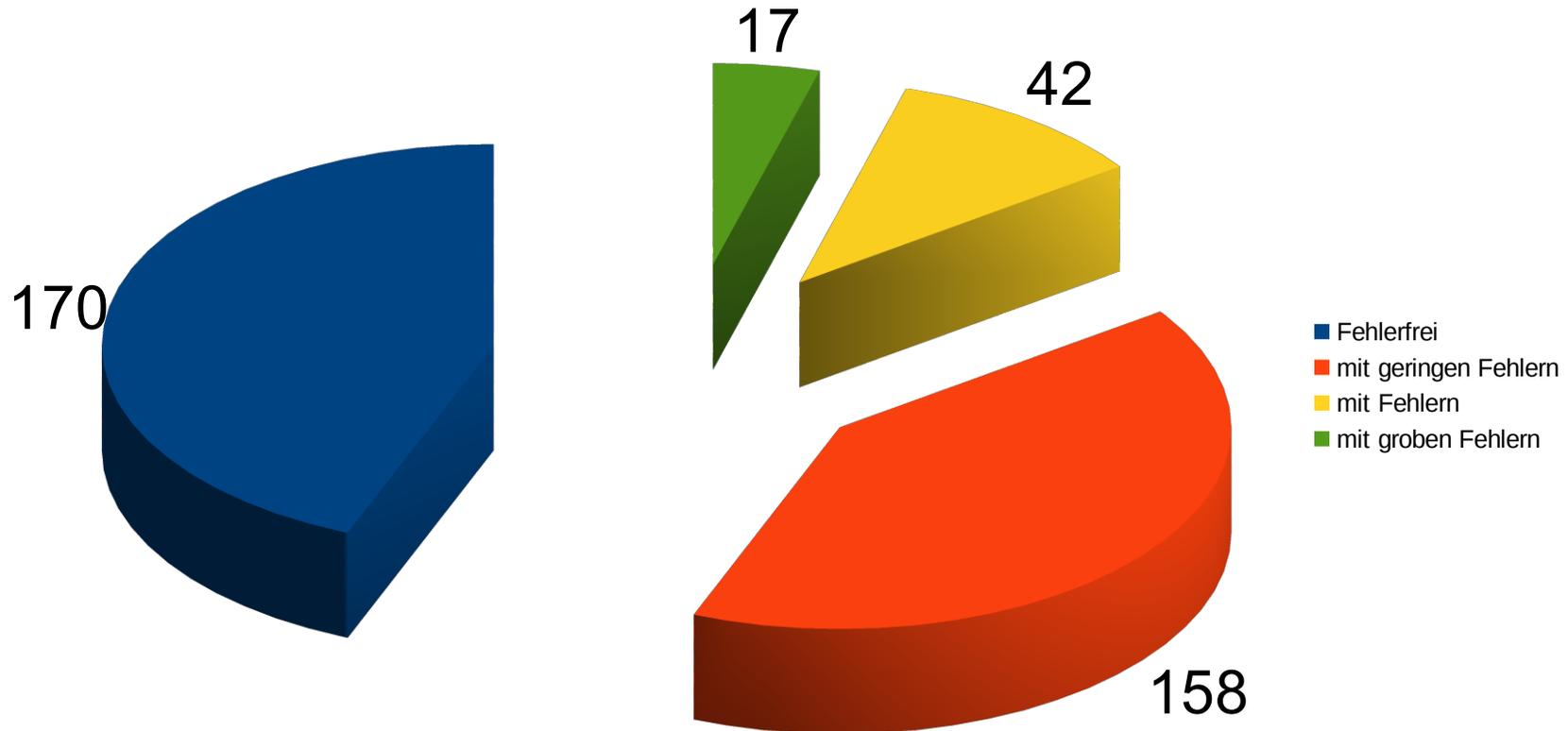


Anrechenbare Bauwerte in Mio. Euro

$(182 \text{ Mio. Euro} * 5\%) + (47 \text{ Mio. Euro} * 20\%) + (24 \text{ Mio. Euro} * 40\%)$
Eingesparte Kosten für Sanierung durch verhinderte Planungsfehler
28,1 Mio. Euro

Bauausführung: 387 Mio. Euro

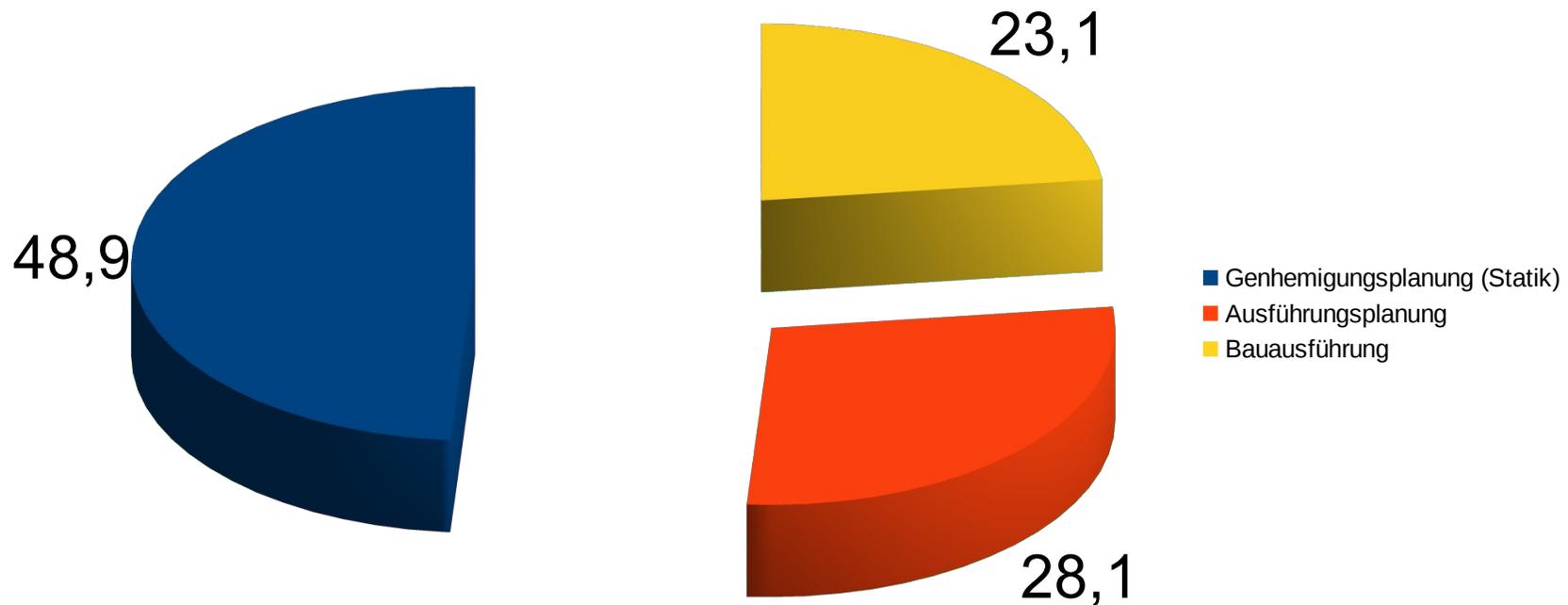
(Summe in Abhängigkeit vom Fortschritt der bewerteten Bauvorhaben)



Anrechenbare Bauwerte in Mio. Euro

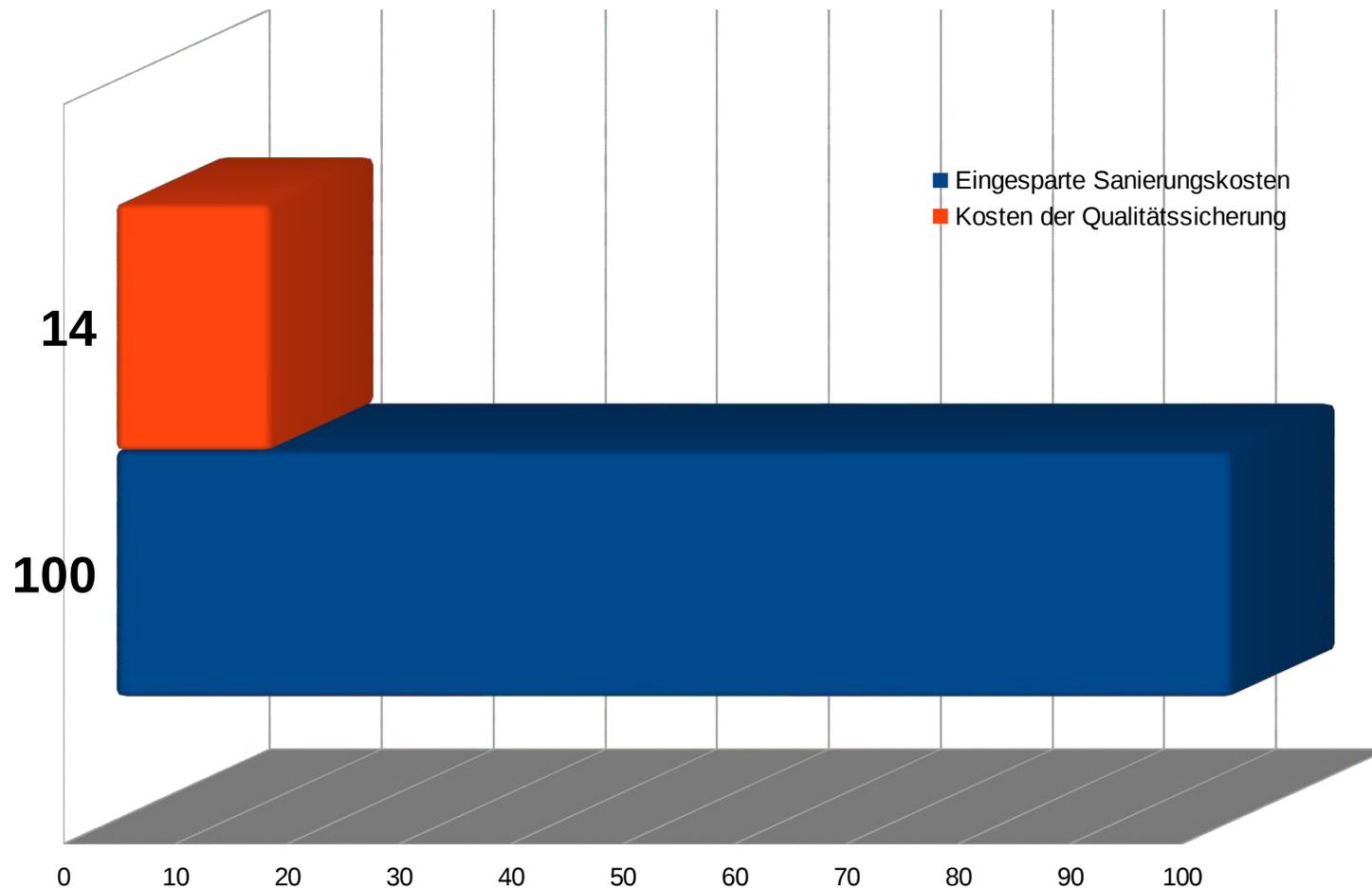
$(158 \text{ Mio. Euro} * 5\%) + (42 \text{ Mio. Euro} * 20\%) + (17 \text{ Mio. Euro} * 40\%)$
Eingesparte Kosten für Sanierung durch verhinderte Ausführungsfehler
23,1 Mio. Euro

Zusammensetzung von 100 Mio. Euro eingespartem Sanierungsaufwand



Eingesparte Kosten für Sanierung in Mio. Euro

Kosten/Nutzen der Qualitätssicherung bei vollständiger Finanzierung durch den Bauherren in Mio. Euro





Zusammenfassung

- Das in der Brandenburger Bauordnung verankerte System der Qualitätssicherung aus Objektplaner und bautechnischer Prüfung dient der präventiven Schadensabwehr.
- Allein die Prüfung der Standsicherheit verhinderte im ausgewerteten Zeitraum ca. **100 Mio. Euro** Sanierungskosten für den privaten Bauherren (ohne administrativen Kosten wie Gutachter, Anwaltshonorare, Gerichts-kosten usw.).
- Das ist bei Kosten für die Qualitätssicherung von ca. 14 Mio. Euro ein Verhältnis von 7 : 1.
- Nicht berücksichtigt sind hier die zusätzliche Wirksamkeit des Objektplaners sowie weitere Risiken sowohl für Bauherrn, Planer und bauausführende Unternehmen.



Dianastraße 44
Potsdam 14482

Telefon: 0331 / 60 02 66 0
Fax: 0331 / 60 02 66 7

E-Mail: info@bvs-bb.de
www.bvs-bb.de

Qualitätsbewertung der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben im Land Brandenburg

Vergleich der statistischen Auswertungen 2011 und 2015

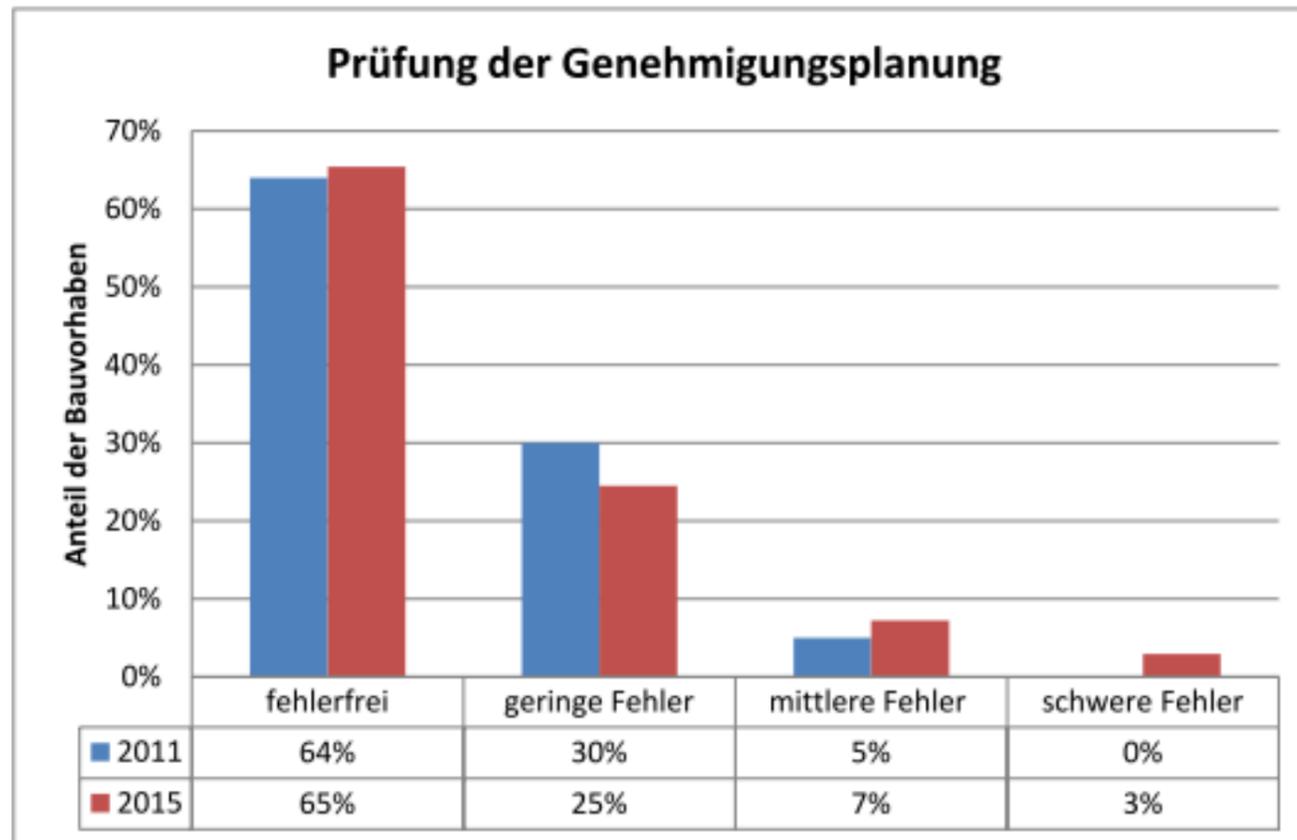


**Vereinigung der Prüfsingenieure
für Bautechnik in Brandenburg e.V.**

Vorbemerkungen

- Seit 2007 werden alle Bauvorhaben im Land Brandenburg, die einer hoheitlichen Prüfung unterliegen, in vier Qualitätsstufen erfasst.
- Um die Qualitätsentwicklung bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben zu verdeutlichen, wurden die aktuellen Zahlen der BVS Berlin-Brandenburg e.V. mit den Ergebnissen von 2011 verglichen.
- In den knapp 5 Jahren haben sich die präventiv verhinderten Sanierungskosten um ca. 40% erhöht.
- Diese Entwicklung wird durch die bundesweiten Erhebungen des IfB Instituts für Bauforschung im Auftrage des Bauherrenschutzbundes bestätigt.
- Das Verhältnis der Qualitätssicherungskosten zu verhinderten Sanierungskosten hat sich im Vergleichszeitraum von 1:5 auf 1:7 vergrößert.
- Der Beitrag des Objektplaners zur Qualitätssicherung ist in diesen Zahlen noch nicht berücksichtigt.

1. Prüfung der Genehmigungsplanung

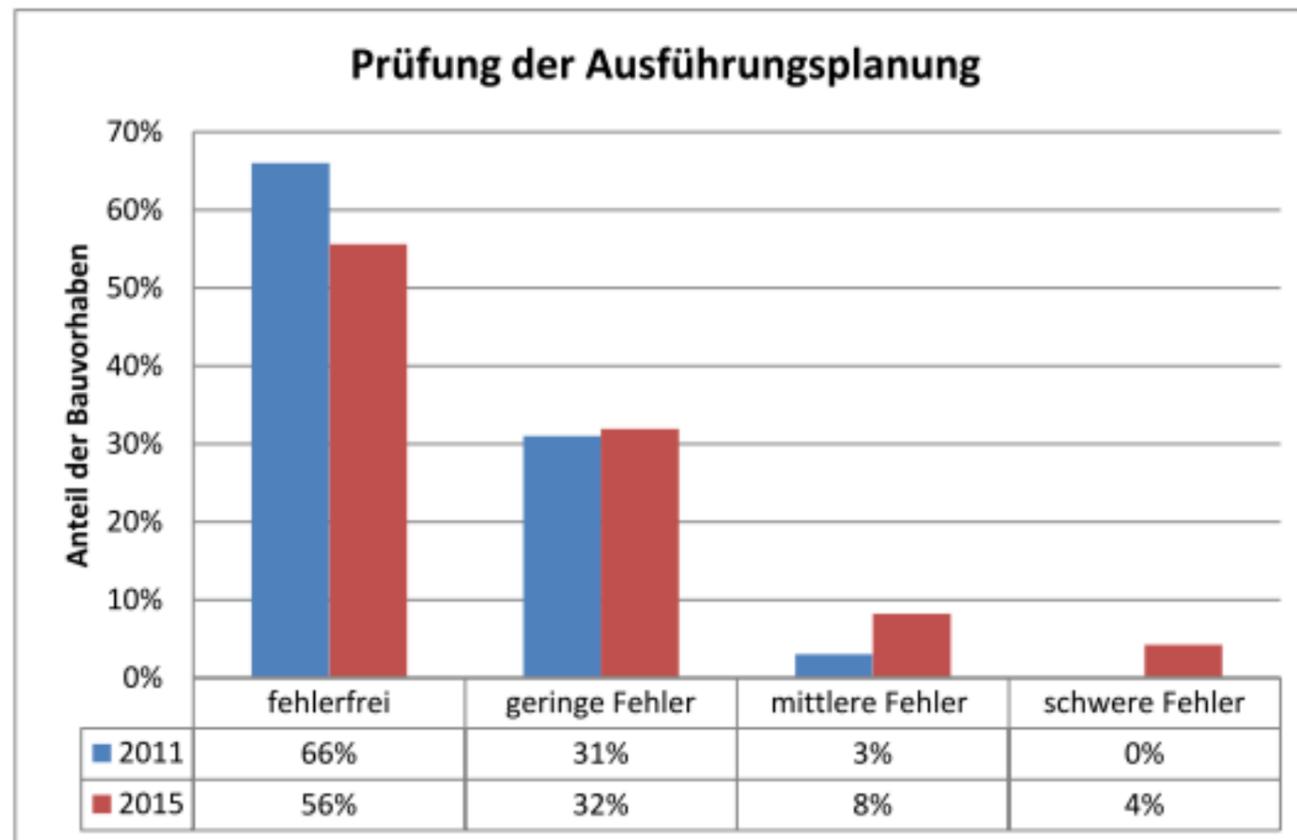


Grundlage ist die Auswertung von Bauvorhaben mit einer Gesamtsumme der anrechenbaren Bauwerte von 915 Mio € (2011) bzw. 1.280 Mio € (2015)

Entwicklung 2011 - 2015:

- Anteil der fehlerfreien Planungen mit ca. zwei Dritteln fast unverändert
- Zunahme der Schwere der festgestellten Planungsmängel.
- Anteil der Planungen mit mittleren und groben Fehlern hat sich praktisch verdoppelt
- Präventive Prüfung hat im **Jahr 2011** Schäden in Höhe von **ca. 2,5 %** der anrechenbaren Baukosten verhindert
- in den **Jahren 2014/15** waren es bereits **über 3,8 %!**

2. Prüfung der Ausführungsplanung

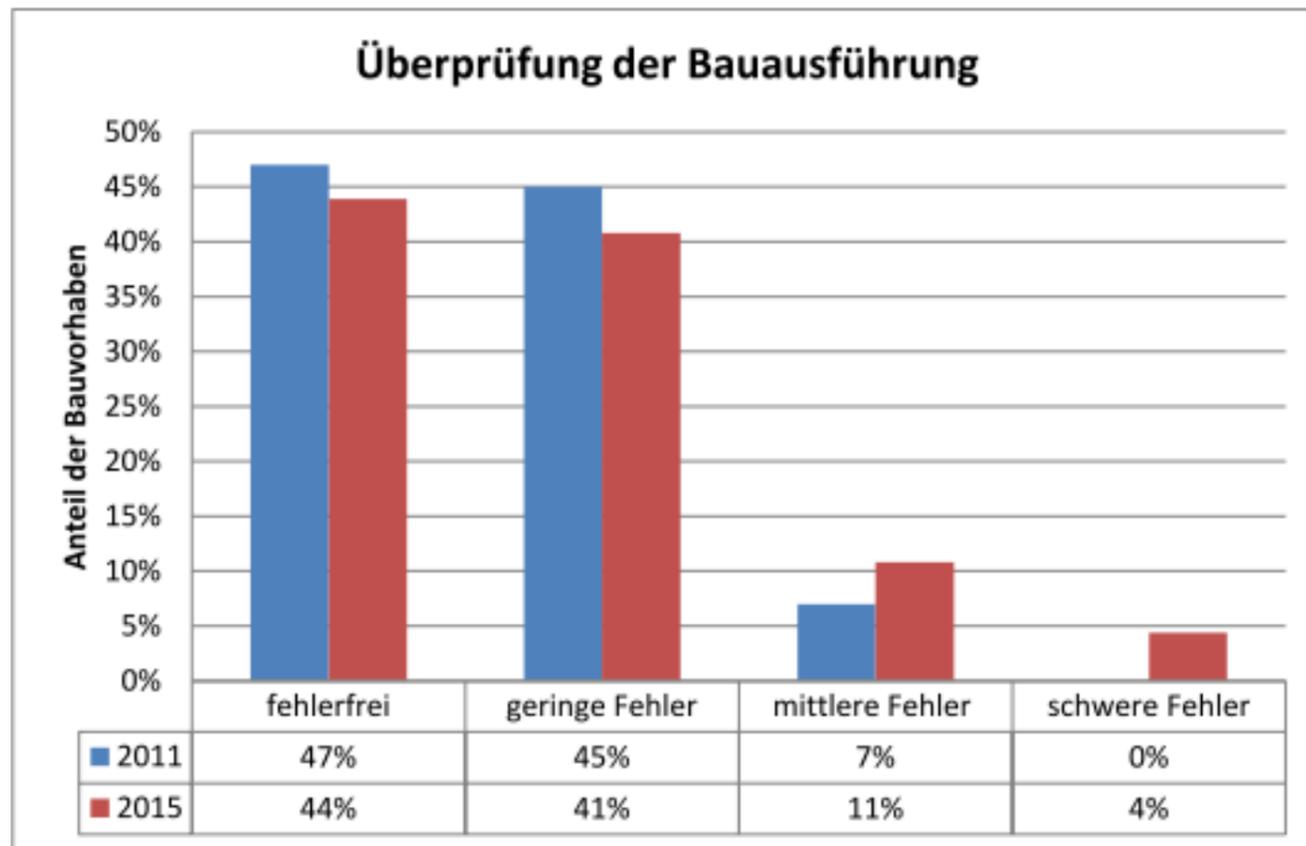


Grundlage ist die Auswertung von Bauvorhaben mit einer Gesamtsumme der anrechenbaren Bauwerte von 688 Mio € (2011) bzw. 570 Mio € (2015)

Entwicklung 2011 - 2015:

- in den letzten 4 Jahren Anstieg der fehlerbehafteten Planungen um mehr als 10 %
- bei fast der Hälfte der Bauvorhaben Mängel in der Ausführungsplanung
- Anstieg der mittleren und schweren Mängel, bei denen sich der Anteil vervierfacht hat
- Präventive Prüfung hat im **Jahr 2011** Schäden in Höhe von **ca. 2,2 %** der anrechenbaren Baukosten verhindert
- in den **Jahren 2014/15** waren die Summe mit **4,8 % mehr als doppelt so hoch!**

3. Prüfung der Bauausführung



Grundlage ist die Auswertung von Bauvorhaben mit einer Gesamtsumme der anrechenbaren Bauwerte von 364 Mio € (2011) bzw. 387 Mio € (2015)

Entwicklung 2011 - 2015:

- Tendenz der Erhebung von 2011 weiter verstärkt
- weit mehr als die Hälfte der Bauvorhaben wies Mängel bei der Bauausführung auf
- Anstieg der mittleren und schweren Mängel, bei denen sich der Anteil verdoppelt hat
- Präventive Prüfung hat im **Jahr 2011** Schäden in Höhe von **ca. 3,6 %** der anrechenbaren Baukosten verhindert
- in den **Jahren 2014/15** ist die Summe auf knapp **6,0 %** gestiegen!

4. Bewertung der Ergebnisse

Übergreifend über alle drei Phasen der Planung und Bauausführung sind ca. zwei Drittel der Projekte in unterschiedlicher Form mangelbehaftet.

Ursachen für die Entwicklung

- Kosten- und Zeitdruck bei der Erstellung der Planungsunterlagen (vermeintliche Kostenersparnis durch den Bauherrn, gute Auslastung / Überlastung der Planungsbüros)
- unzureichende Erfahrung bei der Anwendung neuer Normen (Eurcodes) bzw. komplexer Rechenprogramme
- unzureichende Koordinierung der Schnittstellen bei der Planung und Bauausführung
- unzureichende Kenntnis der Einsatzgrenzen neuer Baustoffe und Bauprodukte
- abnehmende fachliche Qualifikation auf der Baustelle

Mit der geplanten Novellierung der BbgBO werden die Ursachen nicht beseitigt sondern eher verstärkt und die Folgen wissentlich in Kauf genommen!

Gegenüberstellung der Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem

BbgBO 2008 / Entwurf 2015

1. Einteilung der Gebäude (Systematik)

BbgBO 2008

§ 2 Begriffe

- **Gebäude geringer Höhe**
Fußbodenoberkante eines Geschosses ≤ 7 m über Gelände
- **Gebäude mittlerer Höhe**
Fußbodenoberkante des obersten Geschosses $7 \text{ m} < \text{Höhe} \leq 22 \text{ m}$ über Gelände
- **Hochhäuser**
Fußbodenoberkante des obersten Geschosses $> 22 \text{ m}$ über Gelände

Anmerkung:

Die Einführung des Gebäudeklassensystems gemäß MBO dient der bundesweiten Vereinheitlichung und wird von den Kammern und Verbänden mitgetragen.

Entwurf BbgBO 2015

§ 2 Begriffe

- **Gebäudeklasse 1**
freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² ...
- **Gebäudeklasse 2**
Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,
- **Gebäudeklasse 3**
sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,
- **Gebäudeklasse 4**
Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²,
- **Gebäudeklasse 5**
sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

2. Objektplaner, Bauvorlageberechtigung

BbgBO 2008

§ 48 Objektplaner, Bauvorlageberechtigung

- Objektplaner für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen Bauvorlage berechtigt sein.
- Die Bauvorlage Berechtigung setzt hohe fachliche Qualifikationen voraus (§ 48, Abs. 4).
- Er ist verantwortlich für die Erstellung der Bauvorlagen (Zeichnungen, Berechnungen) einschließlich der Koordinierung der notwendigen Fachplanungen.
- Er ist verantwortlich für die Erstellung der Ausführungsplanung und der für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen und -berechnungen.
- Er ist dafür verantwortlich, dass das Bauvorhaben entsprechend den genehmigten Bauvorlagen und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt wird.
- Er hat gem. § 76 die ordnungsgemäße Bauausführung zu bescheinigen.

Entwurf BbgBO 2015

§ 54 Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser

- Die durchgängige Verantwortung des Objektplaners wird auf den Entwurfsverfasser und den Bauleiter aufgeteilt.
- Die Verantwortung des Entwurfsverfassers endet mit der Baugenehmigung.(Anforderungen wie bisher)
- Die Verantwortung für die Erstellung der Ausführungsplanung bleibt ungeklärt.

§ 56 Bauleiterin und Bauleiter

- Ist für die Bauausführung entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
- Qualifikationsanforderungen auf ein Minimum abgesenkt (Polier für Wohngebäude ausreichend!), keine Bauvorlageberechtigung mehr erforderlich.

2. Objektplaner, Bauvorlageberechtigung

- Die Einführung des Objektplaners erfolgte mit der Novellierung der BbgBO 2003 als **Ersatz für den Wegfall bauaufsichtlicher Abnahmen** (Rohbauabnahme, Schlussabnahme).
- Das **Modell des Objektplaners** hat sich nach übereinstimmender Auffassung der Architektenkammer, der Ingenieurkammer und der Vereinigung der Prüfungenieure in den letzten 12 Jahren **bewährt**.
- Der Objektplaner muss bauvorlageberechtigt sein, d.h. es sind besondere fachliche Qualifikationen erforderlich.
- Mit dem Modell des Objektplaners ist eine **durchgängige Verantwortung** vom Entwurf bis zur Fertigstellung rechtlich verankert. Der Wechsel des Objektplaners während des Baus ist zulässig (und nicht unüblich), die Qualifikationsanforderung (Bauvorlageberechtigung) bleiben aber bestehen.
- Mit dem Gesetzentwurf endet die Verantwortung des Entwurfsverfassers mit der Baugenehmigung. Die Verantwortung für die Erstellung der Ausführungsplanung sowie die Bauausführung wurde gestrichen.
- Für den **künftigen Bauleiter** bestehen keine klaren Anforderungen an die Qualifikation (fachlich geeignet, **mindestens Polier!**).
- Die Bescheinigung über die ordnungsgemäße Bauausführung wird im Entwurf der BbgBO nicht mehr abgefordert.
- Mit dem geplanten Wegfall des Objektplaners und der gleichzeitigen Absenkung der fachlichen Anforderungen an den Bauleiter sind im Gesetzentwurf **keine Kompensationsmaßnahmen** vorgesehen.

Hinter dem Schlagwort „Vereinfachung“ steht tatsächlich ein Abbau an Sicherheit, Qualität und Verbraucherschutz!

3. Prüfung Standsicherheit

BbgBO 2008

§ 66 Bautechnische Nachweise

- Bautechnische Prüfung für alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben vorgeschrieben (wenige Ausnahmen)
- Prüfung der bautechnischen Nachweise und Ausführungszeichnungen durch die Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüfsachverständigen für Standsicherheit
- Überprüfung der Bauausführung auf Übereinstimmung mit den geprüften Bauvorlagen
- Bescheinigung der Bauausführung nach § 76 zur abschließenden Fertigstellung

Entwurf BbgBO 2015

§ 66 Bautechnische Nachweise

- Wohngebäude bis 7 m Höhe mit max. 2 Nutzungseinheiten und nicht mehr als 400 m²
 - Gebäude bis 7 m Höhe, wenn Nachweise von einem qualifizierten Planer aufgestellt und höchstens mittlerer Schwierigkeitsgrad von diesem bescheinigt wird (Kriterienkatalog)
- ► keine bautechnische Prüfung / Überwachung
- Gebäude bis 7 m Höhe, wenn vorgenannte Bedingungen nicht erfüllt, sowie Gebäude über 7 m Höhe
- ► bautechnische Prüfung / Überwachung wie bisher

3. Prüfung Standsicherheit

- Die bautechnische Prüfung aller genehmigungspflichtigen Bauvorhaben (mit wenigen Ausnahmen) hinsichtlich der Standsicherheit ist seit der Novellierung der BbgBO 2003 wieder gesetzlich vorgeschrieben. Die Wiedereinführung der **Prüfpflicht für Ein- und Zweifamilienhäuser** erfolgte aufgrund schlechter Erfahrungen aus der Prüffreistellung der Jahre 1997 – 2003.
- Bei der Novellierung der BbgBO 2006 wurde die vollständige Prüfpflicht beibehalten. „Die Prüfung der Standsicherheit (einschließlich Erschütterungsschutz) als einzig verbliebenes und effektives bauaufsichtliches Kontrollinstrument im Vier-Augen-Prinzip wird beibehalten. ... ,hätte eine weitere Verringerung der Kontrolldichte nachteilige sicherheitsrechtliche Folgen.“ (Zitat aus der Begründung zum Gesetzentwurf)
- Übereinstimmende Untersuchungen des Bauherrenschutzbundes, des Institutes für Bauforschung, der BVS Berlin-Brandenburg und der VPI Brandenburg zeigen, dass die Qualität in Planung und Bauausführung weiter abnimmt.

Entgegen dieser Tatsachen plant das MIL eine weitgehende Freistellung von Bauvorhaben von der bautechnischen Prüfung und Bauüberwachung.

- Wohngebäude bis 400 m² sollen unabhängig vom statischen Schwierigkeitsgrad von der bautechnischen Prüfung befreit werden. In der Begründung des MIL heißt es mit Verweis auf die Erfahrungen anderer Bundesländer: „..., ohne dass (**über Aspekte des Verbraucherschutzes hinaus**) für elementare Rechtsgüter wie Leben und Gesundheit relevante Sicherheitsgefahren zu verzeichnen wären, die durch eine Präventivkontrolle hätten vermieden werden können.“
Einschränkungen des Verbraucherschutzes werden also bewusst in Kauf genommen!
- Der „**Endverbraucher**“ von Wohngebäuden ist in vielen Fällen nicht der Bauherr im Sinne des Gesetzes sondern **Käufer einer Wohnimmobilie** von einem Bauträger. Er kann seine angedachte Eigenverantwortung nicht wahrnehmen, da der **Bauträger unter wirtschaftlichen Aspekten** das gesamte Verfahren steuert!

4. Prüfung vorbeugender Brandschutz

BbgBO 2008

§ 66 Bautechnische Nachweise

- Prüfung der Brandschutznachweise für Sonderbauten durch die Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüferingenieur für Brandschutz
 - Überprüfung der Bauausführung auf Übereinstimmung mit den geprüften Bauvorlagen
 - Bescheinigung der Bauausführung nach § 76 zur abschließenden Fertigstellung
-
- Prüfung der Brandschutznachweise für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens

Entwurf BbgBO 2015

§ 66 Bautechnische Nachweise

- Gebäude bis 13 m Höhe (Gk 1 - 4) (Ausnahme: Sonderbauten, Mittel- oder Großgaragen, Gebäude mit 7 m – 13 m Höhe und Nutzungseinheiten bis 400 m²)
- ► keine bautechnische Prüfung / Überwachung
-
- Sonderbauten (mit deutlich vermindertem Umfang), Mittel- und Großgaragen sowie Gebäuden über 13 m Höhe (Gk 5)
- ► bautechnische Prüfung / Überwachung wie bisher

Anmerkung

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 (GK 4), ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen muss der Brandschutznachweis von einem qualifizierten Fachplaner erstellt sein.

4. Prüfung vorbeugender Brandschutz

- Bei der **Prüfung der Brandschutznachweise** besteht nach der BbgBO 2008 ein **durchgängiges Vier-Augen-Prinzip**.
- Die Prüfung für Sonderbauten erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz; für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.
- Mit der Novellierung der BbgBO ist eine weitgehende Abschaffung der Prüfung von Brandschutznachweisen und der zugehörigen Bauüberwachung geplant.
- Die Prüfung ist künftig nur noch für Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen sowie Gebäuden über 13 m Höhe (Gebäudeklasse 5) durch die Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz vorgeschrieben.
- Als Kompensation für den Wegfall der Prüfung müssen für Gebäude zwischen 7m und 13 m Höhe (Gebäudeklasse 4), ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen, der Brandschutznachweis von einem qualifizierten Fachplaner erstellt sein („juristisches Feigenblatt“).
- Für alle anderen Gebäude ist die Prüfung der Brandschutznachweise nicht mehr gesetzlich geregelt, d.h. sie werden offensichtlich nicht mehr geprüft.
- Die weitgehende Prüffreistellung erfolgt entgegen den Erfahrungen der Bauaufsichtsbehörden und der Prüfsachverständigen für Brandschutz – die sich im Übrigen mit bundesweiten Einschätzungen decken - , dass die Kenntnisse der Planer im vorbeugenden Brandschutz völlig unzureichend sind und die Brandschutznachweise eine erschreckend schlechte Qualität aufweisen!

5. Prüfung Wärmeschutz und Energieeinsparung

BbgBO 2008

§ 66 Bautechnische Nachweise

- Prüfung des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung bei Sonderbauten durch Prüfsachverständige erforderlich, soweit die Nachweise nicht durch einen Prüfsachverständigen erstellt wurden
- Überprüfung der Bauausführung durch den Prüfsachverständigen auf Übereinstimmung mit den geprüften Bauvorlagen
- Bescheinigung der Bauausführung nach § 76 zur abschließenden Fertigstellung

Entwurf BbgBO 2015

§ 66 Bautechnische Nachweise

- Nachweise des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung sind keine Bauvorlagen mehr und nicht mehr Gegenstand des bauaufsichtlichen Verfahrens
- ► keine bautechnische Prüfung / Überwachung

5. Prüfung Wärmeschutz und Energieeinsparung

- Die **BbgBO 2008** sieht die Prüfung des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung für Sonderbauten durch einen Prüfsachverständigen vor, sofern der Nachweis nicht von einem Prüfsachverständigen aufgestellt wurde.
- Die Prüfung ist Bestandteil des bauaufsichtlichen Verfahrens, einschließlich Bauüberwachung und Bescheinigung zur abschließenden Fertigstellung.
- Mit dem **Entwurf der BbgBO 2015** soll die Prüfung aus dem bauaufsichtlichen Verfahren herausgelöst und analog zu Berlin in gesonderten Vorschriften geregelt werden.
- Mit der EnEV-Durchführungsverordnung in Berlin ist eine umfängliche Prüfung der Nachweise zur Energieeinsparung geregelt. Erfahrungen der Praxis zeigen aber, dass die Regelungen in großem Stile (einschließlich kommunaler und Landesbetriebe) umgangen werden, da die Prüfbescheinigung des Prüfsachverständigen nicht im bauaufsichtlichen Verfahren abgefordert wird.
Die Prüfung muss Bestandteil des bauaufsichtlichen Verfahrens bleiben!
- Zum einen werden die energetischen Anforderungen an die Gebäude immer komplexer und zum anderen gehen von der immer dichter werdenden Gebäudehülle bei mangelhafter Planung und/oder Ausführung **gesundheitliche Risiken für den Nutzer** aus.
- Auch zur **Umsetzung energiepolitischer Ziele** muss der Wärmeschutz und die Energieeinsparung im Bauordnungsrecht verbleiben.