

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

**Ergänzende Maßnahmen für einfaches, schnelles und kostengünstiges Bauen
(untergesetzliches Maßnahmenpaket zum Gesetz für einfaches Bauen – GEB)**

Der Senat von Berlin
Stadt SenLS Bau
Tel.: 90173-4851

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

-zur Kenntnisnahme -
des Senats von Berlin
über

Ergänzende Maßnahmen für einfaches, schnelles und kostengünstiges Bauen (unterge-
setzliches Maßnahmenpaket zum Gesetz für einfaches Bauen - GEB)

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Ergänzende Maßnahmen für einfaches, schnelles und kostengünstiges Bauen (untergesetzliches Maßnahmenpaket zum Gesetz für einfaches Bauen - GEB)

Hintergrund

Berlin sieht sich weiterhin mit den Herausforderungen eines starken Zuzugs von Menschen konfrontiert. Nach Prognosen des Stadtentwicklungsplans Wohnen werden bis zum Jahr 2040 rund 222.000 neue Wohnungen benötigt, um Bevölkerungswachstum und bestehende Defizite auszugleichen. Unter Berücksichtigung zusätzlicher Reserveflächen erhöht sich der Bedarf auf bis zu etwa 270.000 Wohnungen. Der Neubau wird damit zu einer der zentralen Stellschrauben, um den angespannten Wohnungsmarkt langfristig zu stabilisieren und bezahlbares Wohnen in Berlin zu sichern. Ziel des Senats ist es weiterhin, bis zu 20.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten, davon 5.000 Sozialwohnungen.

Der Wohnungsmarkt in Berlin steht dabei vor großen strukturellen Herausforderungen, insbesondere im Bereich des Neubaus. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt seit Jahren das Angebot, während steigende Bau- und Finanzierungskosten, hohe energetische Anforderungen, Fachkräftemangel sowie komplexe Planungs- und Genehmigungsverfahren die Realisierung neuer Projekte erschweren.

Um den Wohnungsneubau zu fördern und voranzutreiben, hat der Senat bereits verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen getroffen. Neben der Ausweitung der Wohnungsneubauförderung ist hier vor allem das Ende 2024 in Kraft getretene Schneller-Bauen-Gesetz (SBG) vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) zu nennen, mit dem Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse beschleunigt wurden. Insbesondere zur Absenkung der hohen Baukosten bedarf es aber weiterer Maßnahmen, um die gesetzlichen und untergesetzlichen Rahmenbedingungen für das Bauen in Berlin zu verbessern.

Hier setzt die Initiative EinfachBauenBerlin an, die im Sommer 2025 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ins Leben gerufen wurde. Ziel der Initiative war es, in einem gemeinsamen Prozess mit den wesentlichen Akteuren des Wohnungsbaus Ansatzpunkte für kostengünstigeres Bauen zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen zu formulieren - insbesondere mit Blick auf den Bau bezahlbarer Wohnungen. So bekamen zwischen August und Oktober 2025 mehrere Stellen in der Senatsverwaltung, landeseigene Wohnungsunternehmen sowie ausgewählte Verbände und Kammern die Möglichkeit, ihre Expertise im Rahmen einer breit angelegten Ideenabfrage einzubringen. Begleitet wurde der Prozess durch weitere Expertengespräche, u.a. auch mit den Bundesländern Hamburg und Bremen, die mit dem sogenannten „Hamburg-Standard“ und dem „Bremer Weg“ jeweils eigene Ansätze zur Kostenreduzierung verfolgen. Von den fast 300 Vorschlägen wurden ausgewählte Ideen weiterentwickelt und priorisiert und in konkrete Maßnahmen überführt, so dass im Ergebnis ein umfassendes Paket aus rund 100 gesetzlichen und untergesetzlichen Maßnahmen vorliegt, das es zügig umzusetzen gilt.

In einem ersten Schritt wurde dem Senat am 17. März 2026 der Entwurf zu einem Gesetz für einfaches Bauen (GEB) vorgelegt, mit dem die Bauordnung für Berlin (BauO Bln), das Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) und das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) geändert werden soll. Nach Beteiligung des Rats der Bürgermeister im

April ist für den 12. Mai 2026 der Senatsbeschluss und die Vorlage an das Abgeordnetenhaus geplant, ein Inkrafttreten des Gesetzes ist für Sommer 2026 vorgesehen. Ziel ist es, durch Absenkung rechtlicher Anforderungen und die Beschleunigung von Verfahren die Baukosten in Berlin zu senken und verbesserte Rahmenbedingungen für einfaches Bauen zu schaffen.

Das untergesetzliche Maßnahmenpaket zum Gesetz für einfaches Bauen

In einem zweiten Schritt gilt es - analog zum Vorgehen beim Schneller-Bauen-Gesetz - das Gesetzesvorhaben durch ein untergesetzliches Maßnahmenpaket zu komplementieren und so alle Handlungsoptionen des Landes mit Blick auf einfaches und kostengünstiges Bauen zu nutzen. Das vorliegende Paket umfasst 54 Arbeits- und Prüfaufträge für die Senatsverwaltung, die jeweils konkrete Zuständigkeiten und Fristen enthalten und sich zwei Kategorien zuordnen lassen:

1. Prüfaufträge und Initiativen auf Bundesebene
2. Prüfaufträge und unterstützende Aktivitäten auf Landesebene

Bei mehreren Vorgaben für das einfache Bauen in Bundesgesetzen oder bundeseinheitlichen Normen wird das Land Berlin Anpassungspotentiale prüfen und ggf. auf eine Änderung hinwirken - insbesondere im Rahmen des Berliner Vorsitzes der Bauministerkonferenz. Inhaltlich geht es dabei u.a. um Anpassungen im Bauvertrags- und Mietrecht (Gebäudetyp E), eine Reduzierung von Auflagen im Arbeitsstättenrecht, Erleichterungen im Bundesnaturschutzgesetz und im Vergaberecht sowie die Identifizierung kritischer Normen, die im Sinne des einfachen und kostengünstigen Bauens einer Überarbeitung bedürfen.

Auf Landesebene werden mit Prüfaufträgen weitere Gesetzesänderungen vorbereitet und u.a. über Quickchecks, Leitfäden und Informationsangebote bessere Rahmenbedingungen für einfaches Planen und Bauen geschaffen. Inhaltlich geht es dabei u.a. um Maßnahmen zum sogenannten „Bauturbo“, die auf eine zügige und einheitliche Anwendung der neuen Regelungen in Berlin abzielen. Darüber hinaus sollen mit Modellvorhaben, neuen Standards und ergänzenden Angeboten besonders effiziente bauliche, technische und prozessbezogene Ansätze zur Kostenreduzierung aufgezeigt und in der Praxis verankert werden, um durch gute Beispiele ein Umdenken bzw. einen Paradigmenwechsel bei Bauherren, Planern und Bauwirtschaft zu erreichen.

Die Umsetzung aller im Folgenden dargestellten Maßnahmen ist grundsätzlich im Rahmen der vorhandenen Haushaltsansätze bzw. Stellenpläne der betroffenen Verwaltungen zu finanzieren, zusätzliche personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Berliner Bezirke sind nicht unmittelbar von der Bearbeitung der Maßnahmen betroffen, profitieren aber perspektivisch von den avisierten schnelleren Abläufen und einfacheren Verfahren. Eine Information der Bezirke zu dem geplanten Maßnahmenpaket erfolgte am 15. April 2026 durch Übermittlung an die zuständigen Bezirksstadträtinnen und Bezirksstadträte. Die geplanten Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg.

Maßnahmenübersicht

1	Prüfaufträge und Initiativen auf Bundesebene	6
1.01	Gebäudetyp E - Änderungen im Bauvertrags- und Mietrecht	6
1.02	Positionierung zur GEG-Novelle	6
1.03	Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie senken	7
1.04	Anhebung der EU-Schwellenwerte für die Vergabe	7
1.05	Flexibilisierung des Grundsatzes der losweisen Vergabe	7
1.06	Harmonisierungsklausel in der TA-Lärm	8
1.07	Identifizierung kritischer Normen	8
1.08	Überprüfung der Anforderungen an Wärmebrücken und Heizlastberechnung	8
1.09	Verzicht auf EH 40 in der Förderung	9
1.10	Bundesplattform Einfach Bauen	9
2	Prüfaufträge und unterstützende Aktivitäten auf Landesebene	10
2.01	Vereinfachungen bei Fensteröffnungen	10
2.02	Erleichterungen bei Fahrradabstellmöglichkeiten	10
2.03	Abstände von Solaranlagen von Brandwänden (Dach)	10
2.04	Förderung von Recycling & Kreislaufwirtschaft	11
2.05	Überprüfung der Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin	11
2.06	Transparenzinitiative „barrierefreier Wohnungsbau“	11
2.07	Barrierefreiheit einfacher umsetzen	12
2.08	Vereinfachung von Nachweisverfahren Element- und Modulbauweise	12
2.09	Zentrale Datenbank für digitale Bauakten	13
2.10	Schrittweise Digitalisierung historischer Bauakten	13
2.11	Digitales Bauportal für Bauantragsverfahren	13
2.12	BGI-Planer: Ein digitales Planungstool für blau-grüne-Infrastrukturen	13
2.13	Nutzung Plakoda/RBK	14
2.14	Dokumentation von Genehmigungsentscheidungen zum Bau-Turbo	15
2.15	Flächenscreening Bau-Turbo-Potentiale	15
2.16	Wissenschaftliche Begleitung der Bau-Turbo-Einführung	15
2.17	Modellvorhaben Bau-Turbo	16
2.18	Fortschreibung der Handreichung zum Bau-Turbo	16
2.19	Fallsammlung/Falldatenbank zum Bau-Turbo	16
2.20	Taskforce Bau-Turbo	17

2.21	Quick-Check für Bau-Turbo	17
2.22	Überprüfung artenschutzrechtlicher Vorgaben auf B-Plan-Ebene	17
2.23	Harmonisierung und verbindliche Festlegung von Artenschutzstandards	17
2.24	Prüffähige Unterlagen im Artenschutz	18
2.25	Koordinierungsstelle Artenschutz	19
2.26	Wirtschaftlichkeit in Leitfäden zum Denkmalschutz	19
2.27	Erfordernisgerechte Auferlegung von restauratorischen Befunduntersuchungen	19
2.28	Standard für Dokumentationsanforderungen im Denkmalschutz	19
2.29	Quick-Checks für Wohnungsbauvorhaben im Umgebungsschutz	20
2.30	Rechtsverordnung zu genehmigungsfreien Maßnahmen im Denkmalschutz	20
2.31	Lösung von Zielkonflikten zwischen Bauordnungs- und Denkmalschutzrecht	20
2.32	Erleichterungen im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	21
2.33	Prüfung und Genehmigung von Baumaßnahmen der Städtebauförderung	21
2.34	Entbürokratisierung der Ausschreibungs- und Vergabekriterien für Bauverfahren	21
2.35	Ausschreibungs- und Vergabekriterien für Planungsleistungen	22
2.36	Identifizierung, Entwicklung und Nutzung von Synergiepotentialen bei den LWU	22
2.37	Beschleunigung der Wettbewerbsvorbereitung	22
2.38	„Einfach Bauen“ bei Wettbewerben	22
2.39	Wettbewerb „Kostengünstiger und qualitätsvoller Wohnungsbau“	23
2.40	Ausrichtung der Wohnungsneubauförderung an reduzierten Standards	23
2.41	EinfachBauenBerlin - Modellvorhaben (Vorbereitung/Rahmen)	23
2.42	EinfachBauenBerlin - Modellvorhaben (Umsetzung)	24
2.43	Kompetenzzentrum Einfaches Bauen	24
2.44	Entwicklung eines Standards für einfaches Bauen in Berlin	25
2.45	Fortbildungsoffensive der Berufsverbände zu einfachen Bauweisen	25

1 Prüfaufträge und Initiativen auf Bundesebene

1.01 Gebäudetyp E – Änderungen im Bauvertrags- und Mietrecht

Das Land Berlin unterstützt die durch das laufende Gesetzgebungsverfahren des Bundes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus verfolgte Zielstellung, die Vertragspartner im Bauwesen, insbesondere bei Neubau/Umbau von Gebäuden, zu entlasten, indem z.B. Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik (aRdT) erleichtert werden. Dabei soll auch eine Freistellung der Planer von ihrer Haftung gegenüber nicht professionellen Bauherren in Bezug auf das Bauen mit unregelmäßigen Baustoffen und vorhandenen Bauteilen geprüft werden. Ebenso gilt es, mögliche Haftungsansprüche im Rahmen von Mietverhältnissen zu berücksichtigen.

Die Senkung komfortbezogener normativer Anforderungen, der bewusste Verzicht auf höhere Ausstattungsstandards und zielorientierte Abweichungen von sicherheitsunabhängigen anerkannten Regeln der Technik können zur Senkung von Baukosten und zur schnelleren Bereitstellung von Wohnraum beitragen. Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik führen bei Planungs- und Baubeteiligten allerdings zu Haftungsfragen, da diese vertragsrechtlich als Mangel bewertet werden können. Um Kostensenkungspotential durch innovative Bauweisen und reduzierte Standards zu nutzen, sollten zivilrechtliche Rahmenbedingungen für Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik geschaffen werden. Es sollte zudem geprüft werden, ob und wenn ja welche gesetzlichen Regelungen im Mietrecht erforderlich sind, um solche Abweichungen zu ermöglichen. Die Regelungskompetenz für die erforderlichen zivilrechtlichen Anpassungen liegt beim Bund.

1.02 Positionierung zur GEG-Novelle

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird sich im Rahmen der 2026 anstehenden Umsetzung der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive - EPBD) und Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dafür einsetzen, dass Handlungsspielräume der EU-Richtlinie insbesondere dazu genutzt werden, um gleichermaßen sozialverträgliche und klimapolitisch zielführende energetische Mindeststandards sowie Vereinfachungen beim Quartiers- und Flottenansatz und Nachweisverfahren für die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen zu erreichen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der EPBD neue Anforderungen an Gebäude entstehen werden. Dabei muss zwischen Maßnahmen der gebäudebezogenen Energieeffizienz und der Transformation der Wärmeversorgung ein volkswirtschaftliches Optimum gefunden werden mit dem Ziel, Baukosten, Energiekosten und CO₂-Emissionen nachhaltig zu begrenzen. Darüber hinaus soll in Rahmen der Novellierung des GEG die Gelegenheit genutzt werden, das Nachweisverfahren zu vereinfachen und

Quartiers- sowie Flottenansatz bei Nachweisführung zu ermöglichen, um die Flexibilität bei der Erfüllung gesetzlicher Anforderungen zu gewährleisten.

1.03 Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie senken

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird Bemühungen zur Verbesserung und Entschlackung arbeitsschutzrechtlicher Vorgaben mit Wirkung auf das Bauen unterstützen und kontinuierlich potentielle Vereinfachungspotentiale in den Fachgremien der Bauministerkonferenz (BMK) zur Übermittlung an das für den Arbeitsschutz zuständige Bundesministerium spiegeln.

Arbeitsstättenrichtlinien enthalten nicht selten Regelungsinhalte, die die Bauplanung bzw. Bauausführung beeinflussen oder ggf. Schnittstellen zu anderen Rechtsbereichen aufweisen, z.B. die Festlegung von Mindest-Lufttemperaturen in Arbeitsräumen. Mögliche Vereinfachungen in baurechtlichen oder baunebenrechtlichen Anforderungen (hier: Gebäudeenergierecht) sollen durch vergleichbare Vereinfachungen im Arbeitsstättenrecht begleitet werden.

1.04 Anhebung der EU-Schwellenwerte für die Vergabe

Das Land Berlin unterstützt über die zuständigen Gremien fortlaufend die Bemühungen der Bundesregierung, eine Anhebung der EU-Schwellenwerte für die Vergabe öffentlicher Aufträge zu erreichen.

Die Entwicklung der Schwellenwerte für öffentliche Auftraggeber zeigt im Vergleich zu den teils drastisch gestiegenen Bau- und Planungskosten (30 - 60 % in zehn Jahren) lediglich eine moderate Anpassung (+ 7 % in zehn Jahren). Zuletzt wurden die EU-Schwellenwerte leicht gesenkt. In der Folge überschreiten immer mehr Projekte den Schwellenwert und müssen EU-weit ausgeschrieben werden, was den Aufwand für öffentliche Auftraggeber erhöht. Zudem zeigt die Erfahrung, dass für Planungs- und Bauleistungen in Deutschland im Bereich um die aktuellen Schwellenwerte Angebote aus dem EU-Ausland eher selten sind. Die Anpassung erfolgt turnusgemäß alle zwei Jahre durch die Welthandelsorganisation (World Trade Organization - WTO), ist also ein formelles, rechnerisches Verfahren und keine direkte politische Entscheidung der EU-Kommission.

1.05 Flexibilisierung des Grundsatzes der losweisen Vergabe

Die für Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird in den zuständigen Gremien Bestrebungen der Bundesländer unterstützen, die auf eine flexiblere Anwendung des im Vergaberecht verankerten Grundsatzes der losweisen Vergabe abzielen.

Nach geltendem Vergaberecht sind öffentliche Auftraggeber oft verpflichtet, Bauleistungen in Fach- und Teillose zu zerlegen. Dies erhöht den Koordinationsaufwand und führt in der Praxis zu Schnittstellenproblemen sowie längeren Bauzeiten. Besonders bei großen Wohnungsbauprojekten ist die Projektsteuerung dadurch komplex und ressourcenintensiv.

1.06 Harmonisierungsklausel in der TA-Lärm

Im Rahmen der Gesetzgebung zum Bundesimmissionsschutzgesetz wird sich das Land Berlin für die Einführung einer Harmonisierungsklausel in die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) einsetzen.

Eine Harmonisierungsklausel ermöglicht die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe im Umfeld von Bebauungsplänen, die Wohnungsbau festsetzen und bereits abschließende Regelungen zum Themenbereich Lärm getroffen haben.

1.07 Identifizierung kritischer Normen

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird kontinuierlich ordnungsrechtlich geforderte Technische Regeln oder Normen auf kritische, dem einfachen Bauen entgegenstehende Regelungsinhalte prüfen, diese in die zuständigen Gremien der Bauministerkonferenz oder des Deutschen Instituts für Normung (DIN) einbringen und ggf. auf eine Änderung der identifizierten Regelungen hinwirken.

Um der Kritik an den bauordnungsrechtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen (Richtlinien, DIN-Normen, u.a.) zu begegnen, wurde bereits in der 145. Sitzung der BMK beschlossen, dass die Länder kritische Normen identifizieren und dem DIN eine Sammlung dieser Normen zur Prüfung übergeben. Dieser Prozess wird in den Fachgremien der BMK verstetigt.

1.08 Überprüfung der Anforderungen an Wärmebrücken und Heizlastberechnung

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird bis zum 3. Quartal 2026 die Überprüfung der Anforderungen an Wärmebrücken und der Randbedingungen für die Heizlastberechnung in die zuständigen Gremien der BMK und des DIN einbringen.

Mit dem Ziel der Baukostenreduzierung sollen die potentiell kostentreibenden Wärmebrückendetails identifiziert und alternative, kostengünstigere Lösungen entwickelt werden, die ggf. in das DIN 4108 Beiblatt 2 „Wärmebrücken - Planungs- und Ausführungsbeispiele“ aufgenommen werden können. Um die Überdimensionierung von Heizungsanlagen in der Planung zu vermeiden, sollen die Randbedingungen der Heizlastberechnungen nach DIN EN 12831-1 überprüft und ggf. Anpassungsvorschläge erarbeitet werden.

1.09 Verzicht auf EH 40 in der Förderung

Die für Bauen zuständige Senatsverwaltung wird sich dafür einsetzen, dass bei Förderprogrammen des Bundes für energetische Gebäudesanierung und Neubau eine Abkehr vom „Efficiency First“-Ansatz im Sinne eines Vorrangs der Energieeinsparung erfolgt hin zur Orientierung an die Klimaneutralität unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit. Ziel ist es, auf Anforderungen zu verzichten, die über den GEG-Standard hinausgehen, ebenso wie auf eine Förderung des Effizienzhausstandards 40.

Überhöhte Effizienzanforderungen zur maximalen Senkung des Energiebedarfs sind nicht finanzierbar und nicht sozialverträglich (Umlageproblematik). Bei Bestandsgebäuden müssen in der Breite (Voll- und Teil-)Sanierungen zur Erreichung eines moderaten Effizienzstandards und vor allem zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung gefördert werden. Das Effizienzhaus 40 (EH 40) ist jedoch aufgrund von Nutzerverhalten, Rebound-Effekten und technischem Aufwand in Erstellung, Betrieb und Instandsetzung weder ökologisch noch ökonomisch nachhaltig und sollte daher nicht weiterverfolgt werden.

1.10 Bundesplattform Einfach Bauen

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung unterstützt den Aufbau einer bundesweiten Plattform zum kostenreduzierten und einfachen Bauen. Sie bringt diese Absicht in die verschiedenen Gremien der BMK mit dem Ziel ein, einheitliche Maßnahmen abzustimmen, um die Erfahrungen, Hinweise, Informationen oder Instrumente aus Bund und Ländern zum kostengünstigen Bauen transparent und sichtbar zu machen.

Die bundeseinheitliche Plattform „Einfach Bauen“ hat zum Ziel, die verschiedenen Aktivitäten und gute Beispiele in den Ländern zentral präsentieren zu können und so Vergleichbarkeit und Transparenz herzustellen.

2 Prüfaufträge und unterstützende Aktivitäten auf Landesebene

2.01 Vereinfachungen bei Fensteröffnungen

Die für Bauen zuständige Senatsverwaltung prüft bis Ende 2026, inwieweit in § 47 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) Erleichterungen zum Umgang mit Fensteröffnungen eingeführt werden können.

Fensteröffnungen müssen sicherstellen, dass Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Nach § 47 Abs. 2 BauO Bln müssen Aufenthaltsräume Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben. Es ist zu prüfen, ob hier Erleichterungen möglich wären.

2.02 Erleichterungen bei Fahrradabstellmöglichkeiten

Die für Bauen zuständige Senatsverwaltung prüft bis Ende 2026, inwieweit der mögliche Widerspruch zwischen der Anforderung in Wohngebäuden Abstellräume u. a. für Fahrräder vorzusehen (§ 48 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauO Bln) und der allgemeinen Anforderung, Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder den davor gelegenen öffentlichen Flächen zu schaffen (§ 49 Abs. 2 Satz 3 BauO Bln) aufgeklärt werden kann.

Fahrradabstellplätze sollen ausreichend vorhanden, attraktiv und sicher sein. Ein möglicher Widerspruch zwischen den Abstellräumen nach § 48 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauO Bln und den erforderlichen Fahrradabstellplätzen nach § 49 Abs. 2 BauO Bln, falls dieser besteht, ist dahingehend zu überprüfen.

2.03 Abstände von Solaranlagen von Brandwänden (Dach)

Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird bis Ende des 2. Quartals 2026 prüfen, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen Abstände von Solar- und Photovoltaikanlagen unter Beachtung von Nachbarschutzbelangen weiter reduziert werden können und eine Anpassung in § 32 Abs. 5 BauO Bln erfolgen kann.

Bereits mit Inkrafttreten des Sechsten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin am 30. Dezember 2023 (GVBl. S. 472) wurden aus brandschutztechnischen Gründen erforderliche Abstände von Photovoltaik- und Solaranlagen von auch nachbarschützenden Brandwänden oder brandwandähnlichen Wänden erheblich reduziert (§ 32 Abs. 5 BauO Bln). Unter bestimmten Voraussetzungen sind jedoch weiterhin Abstände zur Verhinderung des Brandüberschlags auf Nachbargebäude bzw. für wirksame Löscharbeiten der Feuerwehr notwendig. Bisher haben nur zwei Bundesländer über die Musterbauordnung-konforme Regelung hinaus Erleichterungen geschaffen bzw. auf Abstandsre-

geln verzichtet. Geprüft werden soll, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen eine weitere Reduzierung von Abständen möglich ist, ohne potentielle Nachbarbelange zu beeinträchtigen.

2.04 Förderung von Recycling & Kreislaufwirtschaft

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erarbeitet im Zusammenwirken mit den Arbeitsgremien der Bauministerkonferenz einen Rahmen für Planungshinweise, Regelungen oder sonstige Richtlinien für die Wiederverwendung und Weiterverwendung von Bauteilen und Baustoffen bis Ende des 3. Quartals 2026.

Das Thema Kreislaufwirtschaft bzw. Wiederverwendung und Weiterverwendung von Baumaterialien ist derzeit Beratungsinhalt in verschiedenen Arbeitsgremien der BMK und einer gemeinsamen Arbeitsgruppe der BMK und Umweltministerkonferenz (UMK). Umfassende rechtliche Fragestellungen wie die Definition der Abfallende-Eigenschaft werden auch in einer von der BMK und UMK gemeinsam besetzten Arbeitsgruppe beraten.

2.05 Überprüfung der Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überprüft bis Ende des 4. Quartals 2026, ob die Anforderungen der Barrierefreies Wohnen Verordnung (BWoV) insbesondere zu Bewegungsflächen, Erschließung und Türen, praxistauglich und wo Vereinfachungen möglich sind. Auch die Nachrüstbarkeit einzelner Anforderungen (bspw. Badewanne) sowie eine flexiblere Handhabung einiger Anforderungen ganz im Sinne eines lebenszyklischen Bauens, bspw. Trockenbau und die damit verbundenen Möglichkeiten, soll überprüft werden. Dabei wird berücksichtigt, dass der aktuelle Standard der Barrierefreiheit nicht abgesenkt wird und allgemeine Schutzziele weiterhin eingehalten werden. Es wird zudem geprüft, ob die Erarbeitung mit einer Beteiligung von Betroffenen (Wohnungswirtschaft, Menschen mit Behinderungen o.a.) begleitet werden kann. Ziel ist es, zu überprüfen, ob eine Änderung der BWoV Verbesserungen im Sinne von Erleichterungen der Vereinfachungen sowohl für die Wohnungswirtschaft als auch Menschen mit Behinderungen erbringen kann.

Die BWoV ist seit fünf Jahren in Kraft und hat sich bewährt. Durch die Aktualisierung der DIN 18040 und Praxiserfahrungen besteht nun die Chance, die Verordnung praktikabler zu gestalten, insbesondere bei Bewegungsflächen, Erschließung, Türen und dem Thema nachrüstbare/flexibler zu gestaltenden Anforderungen.

2.06 Transparenzinitiative „barrierefreier Wohnungsbau“

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt bis Ende 1. Quartal 2027 alle geltenden Vorschriften, Informationen und Auslegungen zum barrierefreien Wohnungsbau zentral und leicht verständlich bereit. Dazu gehören:

- Aktuelle Regelungen (z.B. Barrierefreies Wohnen Verordnung inkl. Begründung)
- Hinweise zu Mehrkosten und Förderungen,
- Praktische Beispiele für die Umsetzung,
- Möglichkeiten für flexible Lösungen (z.B. bei Bestandsgebäuden).

Die Inhalte werden online zur Verfügung gestellt. In einem zweiten Schritt bis Ende 4. Quartal 2027 wird überprüft, ob eine Veröffentlichung als Printausgabe zielführend ist. Die Inhalte werden gemeinsam mit betroffenen Akteuren (Menschen mit Behinderung u.a.) abgestimmt. Ziel ist es, allen am Bau Beteiligten schnell und unkompliziert einen Überblick über alle verfügbaren Informationen zum barrierefreien Wohnungsbau zu geben.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat festgestellt, dass sich viele Fragen zum barrierefreien Wohnungsbau wiederholen und entsprechende Informationen an unterschiedlichen Stellen vorhanden sind - bspw. in mit der Senatsverwaltung abgestimmten Merkblättern der Architektenkammer. Für Mehr Transparenz soll nun gezielter auf die vorhandenen Informationen verwiesen werden. Zudem können weitere Informationen zum barrierefreien Wohnungsbau, zu denen teilweise intern Informationen und Auslegungen vorhanden sind, zugänglich gemacht werden.

2.07 Barrierefreiheit einfacher umsetzen

Die für Bauen zuständige Senatsverwaltung prüft bis Ende 4. Quartal 2026, ob und inwiefern kostensenkende bautechnische Ansätze für die Gestaltung barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen umgesetzt werden können. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung flexibler und kostengünstiger Lösungen, die die gesetzlich verankerten Schutzziele der Barrierefreiheit gewährleisten. Es wird ein Prozess etabliert zur Überprüfung der Regelungen des barrierefreien Bauens unter Beteiligung von Architektenkammer, Landesbeauftragter für Menschen mit Behinderungen sowie weiteren Fachleuten nach Bedarf. Ziel ist es, die Ergebnisse für die Fortschreibung der Regelungen des barrierefreien Bauens zu nutzen. Es ist zu prüfen, ob Modellvorhaben initiiert werden können.

Offt wird Barrierefreiheit eine Kostensteigerung beim Bauen angelastet. Doch zeigt sich, dass Barrierefreiheit bei guter und frühzeitiger Planung kostengünstiger umgesetzt werden kann. Auch flexiblere bautechnische Lösungen könnten eine Möglichkeit sein, um kostengünstiger zu bauen. Welche Lösungen und Maßnahmen konkret in Frage kommen, soll erörtert werden.

2.08 Vereinfachung von Nachweisverfahren Element- und Modulbauweise

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung prüft im Zusammenwirken mit den Arbeitsgremien der Bauministerkonferenz Vereinfachungen oder Optimierungen bei Nachweisverfahren für die Element- und Modulbauweise bis Ende des 3. Quartals 2026.

Für das serielle oder modulare Bauen sind derzeit noch mehrheitlich vorhabenbezogene Zulassungs- und Genehmigungsverfahren für Bauelemente oder Raummodule erforderlich. Zu erarbeiten sind Hinweise und Rahmenbedingungen, die Hersteller in die Lage versetzen, standortunabhängige Nachweise zu erwirken.

2.09 Zentrale Datenbank für digitale Bauakten

Die für Bauen zuständige Senatsverwaltung wird bis Ende 2026 prüfen, welche Voraussetzungen/Anforderungen für den Aufbau eines berlinweit einheitlichen Datenbanksystems für die Speicherung digitaler Bauakten und eine verpflichtende Nutzung durch Senatsverwaltung und Bezirke gegeben sein müssen.

Ein einheitliches Datenbanksystem für die Speicherung digitaler Bauakten könnte u.a. die Akteneinsicht zu erleichtern. Ob dafür ein berlinweit einheitliches Datenbanksystem notwendig und umsetzbar ist, wird dahingehend geprüft.

2.10 Schrittweise Digitalisierung historischer Bauakten

Die für Bauen zuständige Senatsverwaltung wird bis Ende 2026 prüfen, inwieweit die schrittweise Digitalisierung archivierter Bauakten zukünftig nach dem Modell „Pankow“ durchgeführt werden kann (Digitalisierung auf Kosten der Anfragenden).

Eine Digitalisierung der Bauakten ist wichtig, insbesondere weil dadurch ein beschleunigter Zugriff erreicht werden kann und die Akten mit zunehmendem Alter anfälliger werden.

2.11 Digitales Bauportal für Bauantragsverfahren

Die für Bauen zuständige Senatsverwaltung wird bis Ende 4. Quartal 2028 ein Bau-Portal bereitstellen, das die Möglichkeiten der digitalen Antragstellungen nach der BauO Bln erweitert, indem es die Zusammenarbeit der am Bau Beteiligten und die digitale Bekanntgabe von Bescheiden ermöglicht.

Das in Berlin genutzte IT-Fachverfahren Bauordnungsrecht ermöglicht derzeit die Zusammenarbeit (inkl. Zugriff auf digitale Bauvorlagen) nur innerhalb der jeweiligen Mandanten, und die digitale Bekanntgabe von Bescheiden ist nicht Bestandteil des Fachverfahrens.

2.12 BGI-Planer: Ein digitales Planungstool für blau-grüne-Infrastrukturen

Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung wird im Rahmen des von der Senatskanzlei Berlin, dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie der KfW geförderten Smart City Projektes „Smart Water“ bis zum 4. Quartal 2026 ein digitales Planungstool in der ersten Version entwickeln, das Verwaltungen und Vorha-

beitragende dabei unterstützt, Maßnahmen der blau-grünen Infrastruktur frühzeitig in Planungen zu integrieren. Die frühzeitige Klärung von Planungsvoraussetzungen erleichtert die Einhaltung verschiedener Vorgaben und Gesetze, wie das Berliner Hinweisblatt BReWa-BE (Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin), die Eingriffsregelungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und BNatSchG oder auch die Vorgaben nach dem Klimaanpassungsgesetz Berlin (KAnGBln). Zur Identifikation von Potentialen und Einschränkungen im Bereich der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wird das Tool „BGI-Planer“ in der ersten Ausbauphase zur Verfügung gestellt und sollte in die ausdrücklich so bezeichnete aktive Erprobung gehen. Aufbauend darauf sollte das Tool weiterentwickelt werden. Das Tool greift auf Kartenmaterial aus dem Berliner Geoportal (insbesondere dem Umweltatlas) zurück, bereitet dieses benutzerfreundlich auf und bietet eine strukturierte Übersicht zu Handlungsbedarfen, Machbarkeiten und Effekten von Maßnahmenplanungen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und Klimaanpassung. Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung stellt ab dem 4. Quartal 2026, vorerst für drei Jahre, die Zuwendung von finanziellen Mitteln lediglich für das Hosting des Tools bereit. Für die Weiterentwicklung stehen aktuell keine Mittel zur Verfügung. Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung bereitet daher einen Antrag für das Förderprogramm European Urban Initiative (EUI-IA) - Call 4 vor, um ab dem 4. Quartal 2026 die Weiterentwicklung des Tools und die Anwendbarkeit des „BGI-Planers“ auf Neubauprojekte zu finanzieren.

Das Hinweisblatt BReWa-BE enthält Vorgaben zur lokalen Regenwasserbewirtschaftung bei Bauvorhaben. Demnach ist eine vollständige Bewirtschaftung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers vorzusehen. Die Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG dient der Vermeidung sowie dem Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft. Das KAnGBln enthält Soll-Vorgaben zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen bis 2040. Werden diese Anforderungen in den frühen Planungsphasen nicht berücksichtigt, kein Ausnahmefall beantragt oder Fachgutachten nicht rechtzeitig eingeholt, können Verzögerungen sowie zusätzlicher Planungsaufwand entstehen.

2.13 Nutzung Plakoda/RBK

Die für Bauen zuständige Senatsverwaltung wird bis Ende 3. Quartal 2026 prüfen, inwieweit die Möglichkeit besteht, abgeschlossene Wohnungsbauvorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in die Kostenplanungsprogramme Plakoda und RBK aufzunehmen.

Die Meldung abgeschlossener Wohnungsbaumaßnahmen in Plakoda und RBK ermöglicht für die Nutzer bzw. SenStadt einen Überblick über die kostengruppenscharf erzielten Baukosten. Maßnahmen werden hierdurch transparent und vergleichbar.

2.14 Dokumentation von Genehmigungsentscheidungen zum Bau-Turbo

Die für Bauen zuständige Senatsverwaltung wird bis Ende des 2. Quartals 2027 im Fachverfahren elektronische Baugenehmigung (eBG) eine Möglichkeit zur statistischen Auswertung bauaufsichtlicher Verfahren schaffen, die nach den mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (sog. Bau-Turbo) neu geschaffenen Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 3b, 246e und 36a BauGB genehmigt werden.

Die Auswertung kann zur Verbesserung der Anwendungsmöglichkeiten des Bau-Turbos und perspektivisch auch zu dessen Weiterentwicklung genutzt werden.

2.15 Flächenscreening Bau-Turbo-Potentiale

Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung wird bis 31.12.2026 landeseigene Potentialflächen im Hinblick auf eine mögliche Anwendbarkeit der Bau-Turbo-Regelungen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB untersuchen. Ergänzend zur bereits laufenden Prüfung der Vorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen - LWU - („BBU-Liste“) sollen insbesondere die im verwaltungsinternen Wohnbauflächen-Informationssystem erfassten Flächen im Landeseigentum (z.B. Parkplatzflächen) sowie die für Beschäftigtenwohnen benannten Flächen öffentlicher Institutionen und landeseigener Betriebe im Hinblick auf die Anwendbarkeit des Bau-Turbos bewertet werden. Anschließend werden für geeignete Flächen Aktivierungsschritte eingeleitet (z.B. Vereinbarungen der Wohnungsbauleitstelle mit dem Bezirk, ad-hoc-Antrag Clusterung im Portfolioausschuss, Projektierung durch LWU oder Genossenschaften).

Ziel ist es, zusätzliche städtebauliche Entwicklungspotentiale zur Realisierung von gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau und ggf. sozialer Infrastruktur zu identifizieren, die bislang aufgrund von rechtlichen Vorgaben oder notwendigen zeitaufwändigen Planverfahren nicht (kurzfristig) umzusetzen waren. Landeseigene Flächen in erschlossenen städtischen Lagen bieten hier ein besonderes Potential zur kurzfristigen Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU).

2.16 Wissenschaftliche Begleitung der Bau-Turbo-Einführung

Die für Stadtentwicklung und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird die Einführungsphase der neuen Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 3b, 246e und 36a BauGB (sog. Bau-Turbo) durch einen Dienstleister wissenschaftlich begleiten lassen. Bis zum Ende des 2. Quartals 2026 wird hierfür die Finanzierung sowie die konkrete Aufgabenstellung geprüft.

Ziel einer wissenschaftlichen Begleitung in der Einführungsphase des Bau-Turbos ist es, Anwendungsprobleme in der Praxis erkennen und Lösungsansätze zu identifizieren. Be-

absichtigt ist eine etwa einjährige Begleitung. Als ein Arbeitsergebnis sollte eine Falldatenbank mit einer Eingabemaske für die Bezirke bzw. die Oberste Bauaufsicht entwickelt werden.

2.17 Modellvorhaben Bau-Turbo

Die für Stadtentwicklung und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung prüft anlassbezogen und fortlaufend, ob bei den durch die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen, private Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger oder Bezirke vorgeschlagen Vorhaben, bei denen die Erteilung einer Baugenehmigung unter Anwendung der neu geschaffenen Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 3b, 246e und 36a BauGB (sog. Bau-Turbo) in Betracht kommt, eine modellhafte Begleitung durch die Hauptverwaltung in Betracht kommt.

Diese Maßnahme verfolgt das Ziel, eine beispielhafte Vorgehensweise bzw. einen regelhaften Prüfablauf zu etablieren, wiederkehrende Probleme und Prüfungsschwerpunkte zu identifizieren und modellhafte Lösungsansätze zu entwickeln, um so den Umgang mit den neu geschaffenen BauGB-Regelungen zu optimieren, zu vereinheitlichen und zu beschleunigen.

2.18 Fortschreibung der Handreichung zum Bau-Turbo

Die für Stadtentwicklung und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung überprüft fortlaufend die Aktualität und den Ergänzungsbedarf des Leitfadens zu den neuen Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 3b, 246e und 36a BauGB (sog. Bau-Turbo) und schreibt ihn entsprechend fort.

Mit der laufenden Fortschreibung des Leitfadens soll gewährleistet werden, dass den Anwendenden stets ein aktuelles und auf die gemeldeten Anwendungsprobleme abgestimmtes Werkzeug zur zügigen Bearbeitung der Bau(vorbescheids-)anträge zur Verfügung steht.

2.19 Fallsammlung/Falldatenbank zum Bau-Turbo

Die für Stadtentwicklung und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung prüft bis zum Ende des 2. Quartals 2026, inwieweit die nach den neu geschaffenen Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 3b, 246e und 36a BauGB (sog. Bau-Turbo) genehmigten Vorhaben in einer Falldatenbank gesammelt und der Verwaltung zur Verfügung gestellt werden können. Dabei ist auch die Frage der Zuständigkeit und der Finanzierung zu klären. In diesem Zusammenhang sind Gespräche mit der Senatskanzlei zu führen.

Mit dieser Maßnahme soll für die genehmigenden Stellen im Land Berlin ein Tool bereitgestellt werden, in dem sie nach vergleichbaren Fällen suchen können bzw. sich bei auftretenden Problemen über die gewählten Lösungsansätze in ähnlich gelagerten Fällen informieren können.

2.20 Taskforce Bau-Turbo

Die für Stadtentwicklung und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird eine Arbeitsgruppe einrichten mit dem Ziel, die Anwendung der neuen Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 3b, 36a und 246e BauGB (sog. Bau-Turbo) zu begleiten. Sie prüft im 2. Quartal 2026 den konkreten Teilnehmerkreis und das Format und lädt bis zum Ende des 2. Quartals 2026 zu einem Auftakttermin ein.

Es besteht eine große Unsicherheit bei Akteurinnen und Akteuren in Verwaltung und Wohnungswirtschaft im Hinblick auf die Bau-Turbo-Anwendung. Dieser Umstand erfordert ein proaktives Vorgehen der Senatsverwaltung mit dem Ziel, Anfragen zu Projekten zu sammeln, Handlungs- und Entscheidungsbedarfe zu identifizieren und die betroffenen Akteurinnen und Akteure durch die gemeinsame Erarbeitung von Lösungsansätzen zu unterstützen.

2.21 Quick-Check für Bau-Turbo

Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung wird bis zum Ende des 2. Quartals 2026 die Systematik und das Design für einen Quick-Check entwickeln, mit dessen Hilfe die mögliche Anwendbarkeit der neuen Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 3b, 36a und 246e BauGB (sog. Bau-Turbo) nach einem einheitlichen Standard geprüft werden kann.

Die Maßnahme soll eine (optisch) einheitliche Darstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der geprüften Vorhaben etablieren.

2.22 Überprüfung artenschutzrechtlicher Vorgaben auf B-Plan-Ebene

Die für Stadtentwicklung und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird gemeinsam mit der für Artenschutz zuständigen Senatsverwaltung bis zum Ende des 3. Quartals 2026 prüfen, inwieweit artenschutzrechtliche Planungen und Genehmigungen auf die Ebene der Vorhabenzulassung verlagert werden können, um Bebauungsplanverfahren zu entlasten. Die für Stadtentwicklung und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung nimmt im Laufe des 2. Quartals 2026 Kontakt mit der für Umwelt zuständigen Senatsverwaltung auf, um hierfür ein abgestimmtes Vorgehen zu entwickeln.

Die Maßnahme zielt auf eine Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens ab und hierbei insbesondere auf die Vermeidung doppelter Gutachten, deren Bedarf sich ergibt, wenn zwischen Festsetzung des Bebauungsplans und Erteilung der Baugenehmigung eine zu große Zeitspanne entsteht.

2.23 Harmonisierung und verbindliche Festlegung von Artenschutzstandards

Die für Artenschutz zuständige Senatsverwaltung wird bis Ende des 4. Quartals 2026 prüfen, inwieweit sich für den Umgang mit geschützten Arten, die für Berliner Bauvorhaben

eine besondere Relevanz besitzen, einheitliche Standards realisieren lassen. Darüber hinaus ist Bestandteil der Prüfung, inwieweit sich die in Berlin angewandten Standards an die anderer Bundesländer angleichen lassen, ohne die grundlegenden Schutzziele des Naturschutzgesetzes oder EU-rechtliche Vorgaben zu verletzen. Hierzu erfolgt eine vergleichende Untersuchung mit den Standards ausgewählter Bundesländer. Die im Rahmen des Schneller-Bauen-Gesetzes erarbeiteten Standards (vgl. untergesetzliche Maßnahme 3.15 des SBG mit Frist bis 30.06.2025) werden auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse entsprechend angepasst und bis Ende 4. Quartal 2027 in einer für die Bezirke verbindlichen Form veröffentlicht.

Projektbezogene Einzelfallentscheidungen führen zu hohem Abstimmungsaufwand und Unsicherheiten für Investitionsentscheidungen, da keine durchgängigen Standards zu Anwendung kommen. Die Anwendung von verbindlichen Standards schafft im Gegenzug eine verbindliche Grundlage für Projekte bereits in einer frühen Projektphase. Die Standards können im Kontext der Gesamtstadt und der entsprechenden länderübergreifenden Landschaftsräume betrachtet und fachlich bewertet werden, so dass eine grundsätzliche Berücksichtigung des Landes Berlins als hochverdichteter Metropolenraum, der durch eigene Entwicklungen die Naturräume im Umland von erhöhtem Siedlungsdruck befreit, in die Bewertung einfließen kann.

2.24 Prüffähige Unterlagen im Artenschutz

Die für Artenschutz zuständige Senatsverwaltung wird bis Ende des 3. Quartals 2026 eine Liste der regelmäßig einzureichenden Unterlagen für die artenschutzfachliche und -rechtliche Prüfung vorlegen. Außerdem wird sie die qualitativen Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen aufstellen. Dies betrifft insbesondere:

1. Anforderungen an den Artenschutzfachbeitrag (AFB)
2. Anforderungen an die fachliche Eignung von Fachgutachterinnen und Fachgutachtern
3. Anforderungen an das Kompensationskonzept (sofern nicht Teil des AFB)
4. Anforderungen an die Kartierung (sofern nicht Teil des AFB)

Ziel ist der rechtssichere Umgang mit artenschutzrechtlichen Sachverhalten im Genehmigungsverfahren, um die Verfahren insgesamt zu beschleunigen.

2.25 Koordinierungsstelle Artenschutz

Die für Artenschutz zuständige Senatsverwaltung wird in Abstimmung mit der für Stadtentwicklung und Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung bis Ende des 2. Quartals ein Konzept und eine Ausgestaltung für eine Koordinierungs- und Clearingstelle Artenschutz für das Land Berlin vorlegen.

Berlin ist eine biodiverse Stadt, in der Fragen des Artenschutzes in baulichen Zulassungsverfahren regelmäßig eine zentrale Rolle einnehmen. Die Anforderungen ergeben sich insbesondere aus dem europäischen Artenschutzrecht und sind sowohl fachlich komplex als auch rechtlich anspruchsvoll. Ziel der Tätigkeit der Koordinierungsstelle sind die Bereiche Koordination und Clearing. In absehbar komplexen und großen Verfahren von gesamtstädtischer Bedeutung wird die Stelle frühzeitig, d. h. bereits zu Beginn des Verfahrens, tätig und übernimmt eine strukturierende und begleitende Funktion. Darüber hinaus übernimmt sie in konfliktbehafteten Verfahren eine moderierende Rolle mit dem Ziel, abgestimmte und tragfähige Lösungen zwischen den beteiligten Akteuren herbeizuführen.

2.26 Wirtschaftlichkeit in Leitfäden zum Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt ergänzt bis zum Ende des 2. Quartals 2026 soweit möglich bestehende Leitfäden durch Aussagen zur Wirtschaftlichkeit und zur Kostenreduzierung.

Im Rahmen der nach DSchG Bln vorgesehenen Abwägung ist auch die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme grundsätzlich zu berücksichtigen. Die Leitfäden des Landesdenkmalamt dienen als fachliche Grundlage für die Arbeit der Unteren Denkmalschutzbehörden, denen somit weitergehende Aussagen zur Beachtung der Wirtschaftlichkeit mit dem Ziel der Kostenreduzierung an die Hand gegeben werden.

2.27 Erfordernisgerechte Auferlegung von restauratorischen Befunduntersuchungen

Das Landesdenkmalamt prüft und aktualisiert den Leitfaden für restauratorische Dokumentationen bis zum Ende des 3. Quartals 2026, um Befunduntersuchungen nur erfordernisgerecht durch die Denkmalbehörden aufzuerlegen.

Auf bisweilen formulierte Anforderungen wie restauratorische Gutachten kann verzichtet werden, sofern es sich bei den Maßnahmen z.B. um Wartungsmaßnahmen handelt. Die Unteren Denkmalschutzbehörden erhalten hierzu erweiterte Hinweise für die Genehmigungspraxis mit dem Ziel der Absenkung von Baunebenkosten.

2.28 Standard für Dokumentationsanforderungen im Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt erarbeitet bis Ende des 3. Quartals 2026 ein Merkblatt zu Dokumentationsanforderungen bei baulichen Maßnahmen mit dem Ziel, diese zu vereinheitlichen und zu standardisieren.

Durch die Vereinheitlichung und Vereinfachung (z.B. nur digitale Version) von Dokumentationsanforderungen können Baunebenkosten gesenkt werden. Entsprechende Vorgaben gibt es bislang nur für Dokumentationen bei Abbrüchen, restauratorischen Untersuchungen und archäologischen Untersuchungen.

2.29 Quick-Checks für Wohnungsbauvorhaben im Umgebungsschutz

Das Landesdenkmalamt (LDA) führt im Rahmen der Anwendung der neu geschaffenen Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 3b, 246e und 36a BauGB (sog. Bau-Turbo) frühzeitig „Quick-Check“- Verfahren zum Umgebungsschutz durch.

Über die frühzeitige Prüfung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes bei Wohnungsbaumaßnahmen nach dem sog. Bau-Turbo in der Umgebung von Denkmälern wird die Planung beschleunigt. Die Prüfung durch das LDA berücksichtigt die gesetzliche Rolle des LDA als Träger öffentlicher Belange. Hierbei kann auch eine begründete Bewertung des Maßes der Beeinträchtigung erfolgen. Eine rechtliche Bestätigung kann im Vorbescheidsverfahren (durch SBG eingeführt) erfolgen.

2.30 Rechtsverordnung zu genehmigungsfreien Maßnahmen im Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt wird zusammen mit der für Denkmalschutz zuständigen Senatsverwaltung auf Grundlage des mit dem Gesetz für einfaches Bauen verfolgten neuen § 11b DSchG Bln bis Ende des 3. Quartals 2026 eine Rechtsverordnung erlassen, in der Standardmaßnahmen benannt werden (z.B. Baderneuerungen ohne Substanzverlust; bestimmte Anlagen im Umgebungsschutz (auch temporär), die das Denkmal nicht wesentlich beeinträchtigen), die genehmigungsfrei gestellt werden und einer bloßen Anzeigepflicht unterliegen.

Die Genehmigungsfreiheit von für den Denkmalwert unbedeutenden Maßnahmen reduziert Baunebenkosten bei Maßnahmen an Denkmälern. Zugleich wird die Errichtung von bestimmten Anlagen in der Umgebung von Denkmälern deutlich vereinfacht. Die Maßnahme entlastet auch die Denkmalschutzbehörden.

2.31 Lösung von Zielkonflikten zwischen Bauordnungs- und Denkmalschutzrecht

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird mit Vertreterinnen und Vertretern der für den Denkmalschutz und die Bauaufsicht zuständigen Fachbereiche bis Ende des 2. Quartals 2026 einen Erfahrungsaustausch etablieren oder Workshops durchführen, um potentielle Zielkonflikte zwischen Bauordnungsrecht und Denkmalschutzrecht zu identifizieren und hierfür Lösungen zu entwickeln und transparent zu machen.

Bauordnungsrechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen führen nicht selten zu Zielkonflikten, für die in gemeinsamen Beratungen allgemeine Lösungsansätze (Best-Practice und Abwägungsprinzipien) entwickelt und kommuniziert werden sollen.

2.32 Erleichterungen im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird bis zum 30.04.2026 prüfen, inwiefern das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Potentiale für Vereinfachung, Beschleunigung sowie Kostensenkung bietet.

Die Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung umfasst berlinweit einheitliche Regelungen zum Abschluss städtebaulicher Verträge bei Wohnungsbauvorhaben. In diesem Rahmen werden die angemessene Beteiligung der Vorhabenträgerinnen an den Kosten für soziale, technische und grüne Infrastruktur sowie die Entstehung bezahlbaren Wohnraums sichergestellt. Die Prüfung soll beleuchten, inwiefern Regelungsinhalte vereinfacht, Vertragsverhandlungen beschleunigt und Kosten für die Beteiligten gesenkt werden können.

2.33 Prüfung und Genehmigung von Baumaßnahmen der Städtebauförderung

Die für Bauen zuständige Senatsverwaltung wird bis Ende des 4. Quartals 2026 prüfen, inwieweit im Prozess der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen, die aus der Städtebauförderung finanziert werden, Verfahrensbeschleunigungen erreicht werden können und welche qualitativen Vorbedingungen dafür erfüllt sein müssen.

Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen, die durch die Städtebauförderung finanziert werden, kommt es häufig zu zeitlichen Verzögerungen, die dazu führen, dass die entsprechenden Finanzmittel nicht rechtzeitig abgerufen werden und somit verfallen. Durch die Untersuchung sollen die Möglichkeiten hinsichtlich der Optimierung der Geschäftsprozesse von Verfahrensabläufen und die hierfür notwendigen qualitativen und quantitativen Voraussetzungen unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Prüferfordernisse geprüft werden.

2.34 Entbürokratisierung der Ausschreibungs- und Vergabekriterien für Bauverfahren

Die für Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung prüft bis Ende 2. Quartal 2027 in Abstimmung mit den für Wirtschaft sowie Arbeit und Soziales zuständigen Senatsverwaltungen (u.a. im Hinblick auf Frauenförderverordnung - FFV - und Ausführungsvorschriften Tariftreue - AV-Tariftreue -), inwieweit unter Beibehaltung der sozialen und ökologischen Standards eine Entbürokratisierung und Vereinfachung des Vergaberechts erreicht werden kann.

Der Senat von Berlin hat das Ziel, das Vergaberecht zu entbürokratisieren und anzupassen. Nach den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 soll hierdurch die Berliner Wirtschaft entlastet und ihr in Zeiten von Inflation und Fachkräftemangel Möglichkeiten zu freier Entfaltung verschafft werden. Soziale und ökologische Standards sollen gleichzeitig erhalten bleiben. Hintergrund ist, dass sich immer weniger Unternehmen an öffent-

lichen Vergabeverfahren beteiligen. Als Gründe werden u.a. der hohe Bearbeitungsaufwand, die Komplexität der Vorschriften, sprachliche und operative Barrieren sowie bessere Chancen bei privaten Auftragsvergaben genannt.

2.35 Ausschreibungs- und Vergabekriterien für Planungsleistungen

Die für Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung prüft bis Ende 4. Quartal 2026, inwieweit die Eignungskriterien bei Planungswettbewerben und Vergabeverfahren für Planungsleistungen optimiert werden können.

Es gilt zu vermeiden, dass sich Planungsbüros an Planungswettbewerben beteiligen und hieraus als Preisträger hervorgehen, im anschließenden Verfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) jedoch die festgelegten Eignungskriterien nicht erfüllen.

2.36 Identifizierung, Entwicklung und Nutzung von Synergiepotentialen bei den LWU

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung begleitet einen Prozess zur Fortführung von Shared-Service-Projekten und zur Hebung weiterer Synergiepotentiale bei den LWU. Der Prozess soll bis zum 1. Quartal 2027 abgeschlossen werden.

Die engere Zusammenarbeit der LWU soll zu Synergieeffekten und damit zu Kosteneinsparungen sowohl beim Wohnungsbau als auch in der Wohnraumbewirtschaftung führen.

2.37 Beschleunigung der Wettbewerbsvorbereitung

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung prüft in Abstimmung mit der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung bis Ende 4. Quartal 2026, inwieweit bereits vor dem geprüften Bedarfsprogramm finanzielle Mittel für die Vergabe vorbereitender Maßnahmen für die Durchführung von Planungswettbewerben (z.B. Wettbewerbskoordination) ausgeschrieben werden können.

Da die Bauvorbereitungsmittel derzeit erst nach Prüfung und Freigabe des Bedarfsprogramms zur Vorbereitung eines Wettbewerbs zur Verfügung stehen, könnten durch Anpassung der Regelungen, die Prozesse beschleunigt werden.

2.38 „Einfach Bauen“ bei Wettbewerben

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird bis Ende 2. Quartal 2026 prüfen, inwieweit Prinzipien des einfachen Bauens bei hochbaulichen Wettbewerben im Rahmen der öffentlichen Bauaufgaben Berlins geregelt und festgehalten werden können.

Eine Berücksichtigung dieser Prinzipien und ihre frühzeitige Anwendung könnte geeignet sein, Baukosten zu reduzieren.

2.39 Wettbewerb „Kostengünstiger und qualitätsvoller Wohnungsbau“

Die für Wohnen zuständige Senatsverwaltung führt vom 3. Quartal 2026 bis zum 2. Quartal 2027 einen Wettbewerb für kostengünstigen und qualitätsvollen Wohnungsbau durch. Prämiert werden strategische Planungsansätze für kostengünstiges/einfaches Bauen. Der Wettbewerb soll wissenschaftlich begleitet/evaluiert werden.

Mittel- bis langfristiges Ziel des Wettbewerbs im Format des „Experimentellen Wohnungsbaus“ ist die Etablierung übertragbarer Beispiele für einen kostengünstigen, aber qualitativ angemessenen Wohnungsbau. Darüber hinaus wird auf Grundlage der Modellprojekte und des Wettbewerbs geprüft, inwiefern Standards im geförderten Wohnungsbau angepasst und damit Kosten und Fördermittel eingespart werden können.

2.40 Ausrichtung der Wohnungsneubauförderung an reduzierten Standards

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung prüft parallel zur Entwicklung eines Standards für einfaches Bauen in Berlin (vgl. ID 2.43) die besondere/vorangige Förderung von Neubauvorhaben mit reduzierten Standards, sobald Erkenntnisse der wissenschaftlichen Auswertung zu den Modellvorhaben vorliegen. Sofern verwertbare Erkenntnisse aus den Modellvorhaben gewonnen werden, sind diese bei der möglichen Fortschreibung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen einzubeziehen.

Die Berliner Neubauförderung enthält keine Anforderungen oberhalb baurechtlicher Mindeststandards, jedoch auch keine Anreize für einfaches Bauen. Bei einer Beschränkung von Bauvorhaben auf zu definierende unabdingbare Standards („Berlin Standard“) ist wegen reduzierter Gesamtkosten auch bei proportional höheren Förderanteilen ein effizienterer Fördermitteleinsatz zu erreichen.

2.41 EinfachBauenBerlin - Modellvorhaben (Vorbereitung/Rahmen)

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erarbeitet bis Ende 3. Quartal 2026 einen Kriterienkatalog zur Definition von Modellvorhaben zum einfachen Bauen (EBB Modellvorhaben) auf Grundlage konkreter baulicher Vereinfachungsmaßnahmen. Zudem werden Art und Umfang der wissenschaftlichen Begleitung festgelegt sowie die Vergabe der Dienstleistung zur wissenschaftlichen Begleitung vorbereitet und durchgeführt.

Die gemeinsame Entwicklung eines Kriterien- bzw. Maßnahmenkatalogs dient einer frühzeitigen Klärung, was aus Sicht der Vorhabenträger realistisch umgesetzt werden könnte. Bestehende rechtliche Unsicherheiten werden frühzeitig in dem Prozess durch Beteiligung der zuständigen Fachstellen und ggf. weiterer Sachverständigen geklärt. Die wissenschaftliche Begleitung der Modellvorhaben ist notwendig und soll ermitteln, inwiefern die Anwendung neuer Techniken, Materialien oder Bauweisen sowie die Reduzie-

rung bzw. Abweichung von Standards zu Kosteneinsparungen im Wohnungsbau beitragen. Ferner sollen erste Ergebnisse auch bei der Ausschreibung von Konzeptverfahren landeseigener Grundstücke als mögliche Vorgaben berücksichtigt werden.

2.42 EinfachBauenBerlin - Modellvorhaben (Umsetzung)

Initiiert und begleitet durch die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung werden ab 2026 mehrere Wohnungsbauvorhaben als Modell- und Referenzprojekte für einfaches Bauen realisiert. Ziel ist es, durch Anwendung neuer Bautechniken, Materialien oder Bauweisen, reduzierter oder abweichender Standards, und/oder besserer Planungsabläufe und -methoden die Baukosten signifikant zu senken. Im Fokus stehen dabei Lösungen, die sich auf andere Vorhaben übertragen lassen und in besonderer Weise wirtschaftliche, baukulturelle und ökologische Aspekte in Einklang bringen. Mögliche Akteure sind landeseigene ebenso wie private Wohnungsbauunternehmen, die eine externe Begleitung der Projekte durch die Senatsverwaltung und/oder externe Dienstleister ermöglichen und hierfür alle zur Auswertung notwendigen Daten bereitstellen.

Da viele Ansätze des einfachen Bauens bereits jetzt realisierbar sind, sich aber aufgrund rechtlicher Unsicherheiten, fehlender Marktakzeptanz oder unklarer Kostenauswirkungen noch nicht etabliert haben, bedarf es guter Beispiele, die als Referenz dienen können. Die Modellvorhaben verfolgen daher das Ziel, beispielhafte Ansätze für einfaches und kostengünstiges Bauen in der Praxis zu verankern, eine Vorbildwirkung zu erzeugen und langfristig einen Paradigmenwechsel bei Bauherren, Planern und Bauwirtschaft zu erreichen. Derzeit sind neun Projekte als potentielle Modellvorhaben benannt, davon sieben von den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen, eines der berlinovo und eines einer Wohnungsbaugenossenschaft. Es handelt sich um Projekte, die in naher Zukunft anstehen und in die Maßnahmen des einfachen Bauens implementiert werden sollen.

2.43 Kompetenzzentrum Einfaches Bauen

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird bis Ende 4. Quartal 2026 die Gründung eines zentralen Kompetenzzentrums zur einheitlichen und kurzfristigen Beratung zu allen baufachlichen sowie bau- und baunebenrechtlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit dem einfachen Bauen prüfen. Dabei sind mögliche

- Aufgaben, Kompetenzen und Befugnisse
- Organisation und Verortung
- personelle Ausstattung
- Finanzierung

des Kompetenzzentrums in Abstimmung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie den obersten Umwelt- und Denkmalschutzbehörden zu untersuchen. Auch die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen sowie eine Einbindung externer Organisationen sind Gegenstand der Prüfung.

Abweichungen von etablierten Standards und den allgemein anerkannten Regeln der Technik führen bei Planungs- und Entscheidungsverantwortlichen zu rechtlichen sowie baufachlich begründeten Unsicherheiten. Solche Unsicherheiten können bei der praktischen Umsetzung der Ziele des einfachen Bauens dazu führen, dass einerseits vorhandene Potentiale ungenutzt bleiben und andererseits stadtweit divergierende Umgangsweisen mit gleichgelagerten Fragestellungen entstehen. Vor diesem Hintergrund kann die Gründung eines zentralen Kompetenzzentrums zur einheitlichen und kurzfristigen Beratung zu allen baufachlichen sowie bau- und baunebenrechtlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit dem EinfachBauenBerlin zielführend sein.

2.44 Entwicklung eines Standards für einfaches Bauen in Berlin

Die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird gemeinsam mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) einheitliche Standards für einfaches Bauen in Berlin entwickeln, um die praktische Anwendung umsetzungsfähiger Lösungen durch öffentliche Bauherren sicherzustellen und zugleich privaten Bauträgern einen Impuls zur freiwilligen Umsetzung solcher Lösungen zu bieten. Hierfür werden bis Ende 4. Quartal 2026 eine entsprechende Terminalschiene sowie Lösungsvorschläge bzw. Entscheidungsvorlagen zu rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Fragestellungen erarbeitet. Dabei wird auch geprüft, wie die bereits vorhandene Expertise der LWU im sozialen Wohnungsbau für die strukturierte Erarbeitung praxisnaher, marktgängiger und einheitlicher Standards aktiviert werden kann.

Den LWU kommt eine Vorbildfunktion gegenüber den privaten Wohnungsbauunternehmen zu. Vor diesem Hintergrund sollten die LWU im Hinblick auf einfaches Bauen mit Standardlösungen Wege aufzeigen, wie kostenreduziert gebaut werden kann. Die LWU sollten maßgeblich in die Entwicklung dieser Standards einbezogen werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Standards unter den baufachlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen des Berliner Wohnungsbaus die vom Land Berlin verfolgten Ziele zur kostengünstigen und schnellen Bereitstellung von Wohnraum unterstützen.

2.45 Fortbildungsoffensive der Berufsverbände zu einfachen Bauweisen

Die für Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird bis Ende 4. Quartal 2026 in Abstimmung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen und den Berufsver-

bänden untersuchen, wie ein bedarfsgerechtes Fortbildungsprogramm zu einfachen Bauweisen entwickelt werden kann. Die Eigenständigkeit der Berufsverbände soll durch diese Maßnahme nicht berührt werden. Inhaltliche Ausgestaltung, Organisation und Finanzierung der Fortbildungsangebote liegen weiterhin in deren Verantwortung. Im Rahmen der Abstimmungen ist zu klären, wie die noch zu entwickelnden Standards des einfachen Bauens im Wohnungsbau, Erkenntnisse aus Best-Practice-Beispielen sowie einschlägige gesetzliche Regelungen und Normen in die Fortbildungsinhalte integriert werden können. Zudem sind die inhaltlich und organisatorisch zu beteiligenden Akteure (beispielsweise die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die Wohnungsbau- und Berufsverbände sowie das vorgeschlagene Kompetenzzentrum) näher zu definieren.

EinfachBauenBerlin ist ein lernender, dynamischer Prozess, der durch die Überprüfung von Standards und Verfahrensregeln, die Fokussierung auf die wesentlichen Qualitäten des Wohnungsbaus sowie die kontinuierliche Auswertung von Umsetzungserfahrungen geprägt ist. Um Planende, Ausführende und Entscheidende dabei zu orientieren und bewährte Lösungen in die Breite zu tragen, sind qualifizierte Fortbildungsangebote essenziell.

Berlin, den 12.05.2026

Der Senat von Berlin

Evers

.....

Bürgermeister

Gaebler

.....

Senator für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen