

ANHANG

DACHFLÄCHENPOTENTIALANALYSE

STUDIE FÜR DIE POTENTIALE VON DACHAUFSTOCKUNGEN UND
-AUSBAUTEN IM BEZIRK BERLIN-MITTE

IMPRESSUM

DACHFLÄCHENPOTENTIALANALYSE

Januar 2026

AUFTRAGGEBER:IN

Bezirksamt Mitte von Berlin

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung, Stadt DQ
13353 Berlin



AUFTRAGNEHMENDE

bjp | bläser jansen partner GbR

Hörder Phoenixseeallee 162a
44263 Dortmund
info@bjp-planer.de
www.bjp-planer.de



Form Follows You GmbH

Digital Participation & Spatial Strategies
Grunewaldstraße 18
10823 Berlin
mail@formfollowsyou.com
www.formfollowsyou.com

form
follows
you

QUELLEN

Karten/Pläne/Abbildungen/Fotos

bjp | bläser jansen partner GbR
Form Follows You GmbH

Kartengrundlagen/ Luftbilder

© Geoportal Berlin

Ansprechpersonen

Amelie Kurz, bjp
Hendrik Jansen, bjp
Max Rudolph, FFY
Sophie Knoop, FFY

Alle Rechte vorbehalten

(alphabetisch nach Vornamen sortiert)

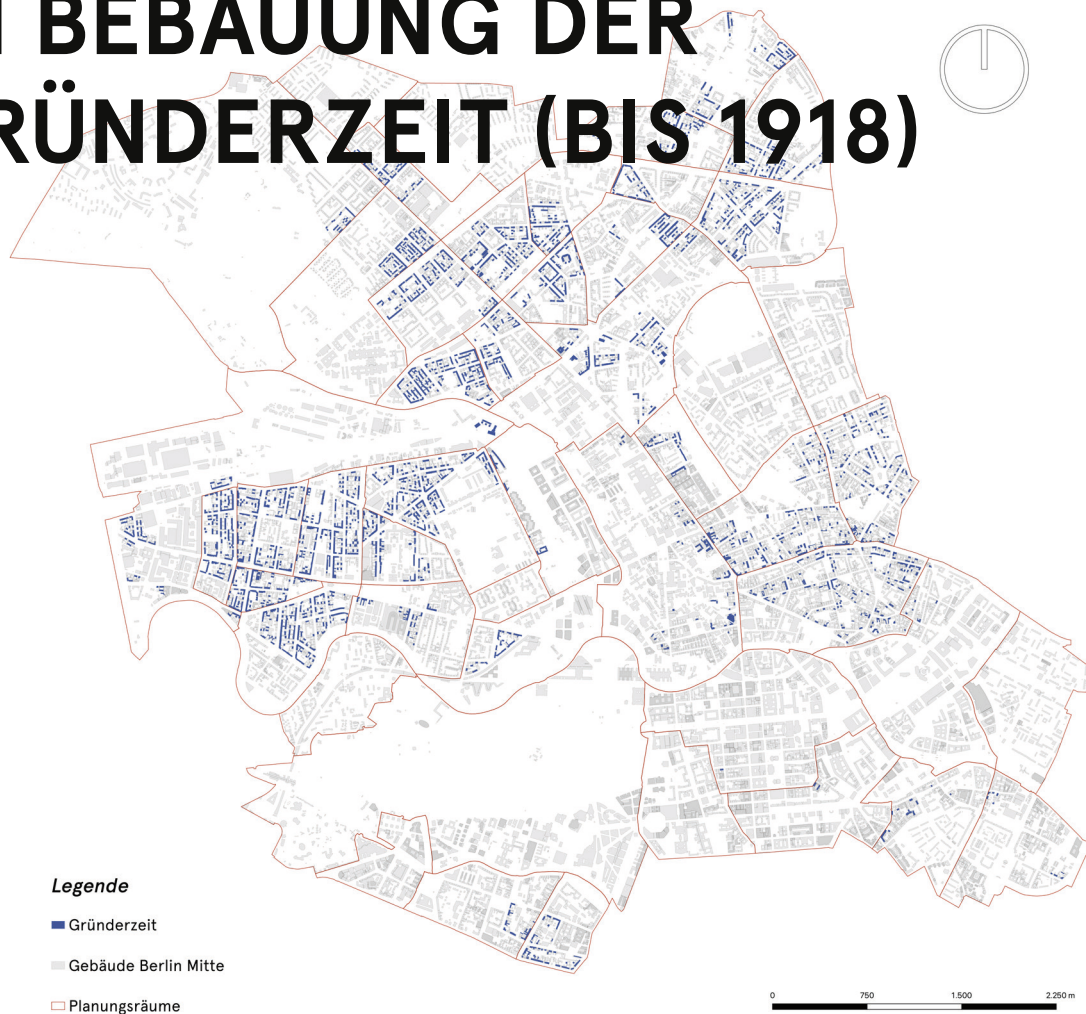
INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGEWÄHLTE GEBÄUDETYPOLOGIEN	5
1.1 BEBAUUNG DER GRÜNDERZEIT (BIS 1918)	7
1.2 BLOCKRANDBEBAUUNG	9
1.3 ZEILENBEBAUUNG	11
1.4 GROSSSIEDLUNGEN UND PUNKTHÄUSER	13
1.5 NEUBAUTEN	15
2. SONDERFÄLLE & BEST PRACTICE	17
2.1 WOHNEN AUF GEWERBE	19
2.2 WOHNEN AUF SONDERBAUTEN	23

01

AUSGEWÄHLTE
GEBÄUDETYPOLOGIEN

1.1 BEBAUUNG DER GRÜNDERZEIT (BIS 1918)



Übersichtskarte Bebauung der Gründerzeit (bis 1918) (Potential FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten)

BAUALTERSKLASSEN: 1880er Jahre -1918

GESCHOSSE: 4-6

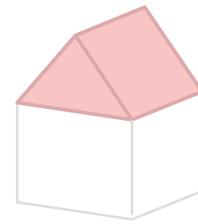
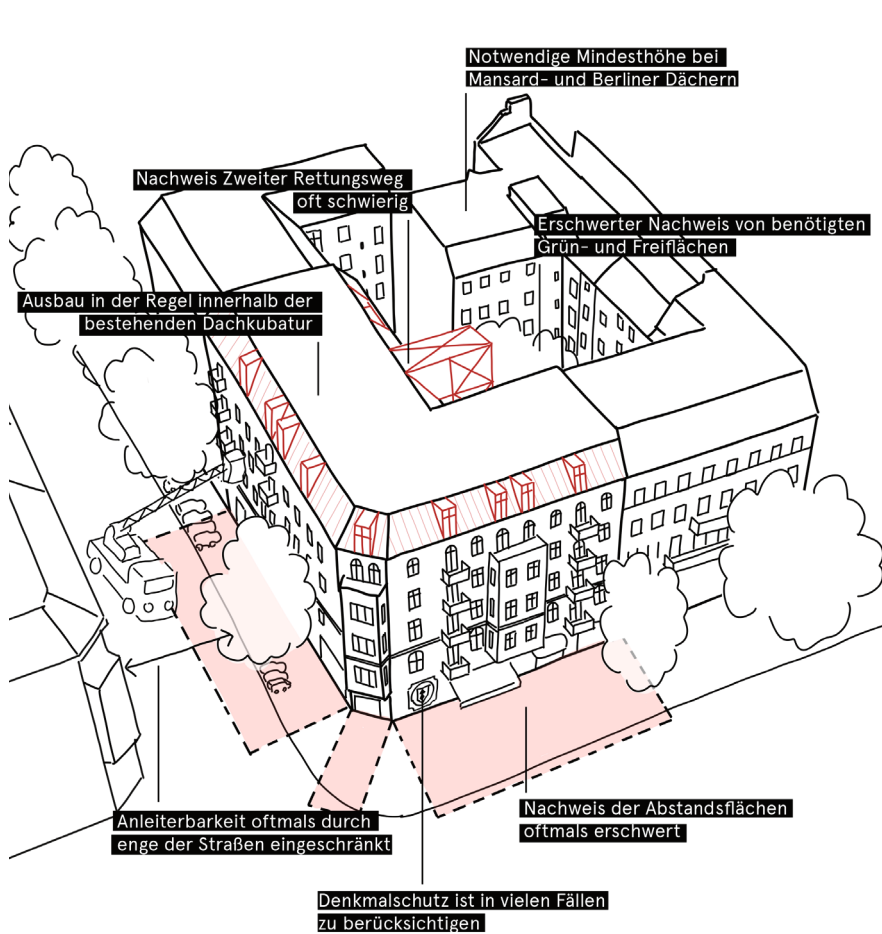
DACHFORMEN: BD/ SD/ WD

KURZBESCHREIBUNG:

Die gründerzeitliche Bebauung ist durch eine geschlossene Blockrandstruktur entlang der Straßenfluchten geprägt, wodurch Stadträume klar gefasst werden. Dicht bebaute Innenhöfe führen aufgrund ihrer Tiefe zu eingeschränkter Belichtung und Belüftung. Die hohe bauliche Verdichtung und kleinteilige Eigentümerstruktur erschweren Erneuerungsprozesse. Charakteristisch sind reich verzierte Fassaden mit historistischen Elementen und eine durchgängige Traufhöhe von etwa 22 Metern, die dem Stadtgefüge eine Fassung verleiht.

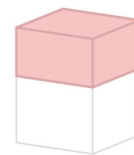
HERAUSFORDERUNGEN:

- Bei baulichen Maßnahmen ist in vielen Fällen der Denkmalschutz zu berücksichtigen, wodurch gestalterische und konstruktive Spielräume eingeschränkt sein können.
- Das planungsrechtliche Potential gründerzeitlicher Quartiere ist häufig bereits ausgeschöpft, insbesondere in Bezug auf GRZ und GFZ.
- Die hohe bauliche Verdichtung erschwert in vielen Fällen den regelkonformen Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen.
- Durch die dichte Bebauung ist der Nachweis eines zweiten Rettungsweges oft nur eingeschränkt möglich, insbesondere in Innenhöfen und bei Seitenflügeln.
- Die starke Verdichtung der Quartiere erschwert den erforderlichen Nachweis von Frei-, Spiel- und Grünflächen.
- Die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr ist auf den schmalen Grundstücken aufgrund schmaler Fahrgassen von weniger als 5,5 Metern oder quer parkender Fahrzeuge eingeschränkt.
- Mansard- und Berliner Dächer müssen bestimmte Mindesthöhen aufweisen, um dort funktionalen und wirtschaftlich nutzbaren Wohnraum realisieren zu können. Der Ausbau erfolgt in der Regel innerhalb der bestehenden Dachkubatur; Anpassungen der Dachform sind nur im Einzelfall zulässig.



POTENTIALE AUSBAU

BGF 394.000 m²
WE 3.940



POTENTIALE ★ AUFSTOCKUNG

BGF 649.000 m²
WE 6.490

*Potenzial basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.

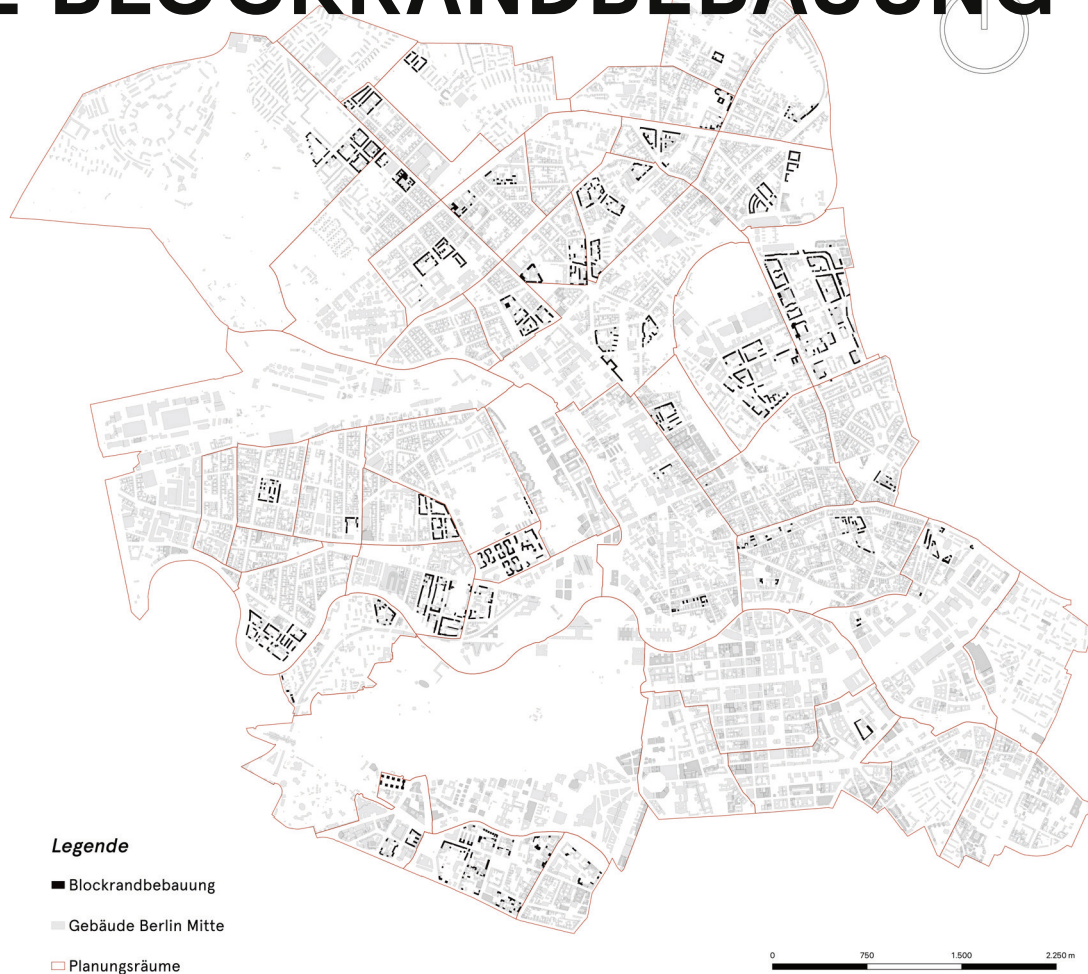
Abbildung Typische Rahmenbedingungen Gründerzeit (bjp 2025)

Abbildung Übersicht Potentiale in Gründerzeitbebauung (bjp 2025)



Luftbild Turmstraße; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de)

1.2 BLOCKRANDBEBAUUNG



Übersichtskarte Blockrandbebauung (Potential FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten)

BAUALTERSKLASSEN: 1920er -1940er Jahre

GESCHOSSE: 3-5

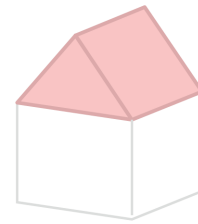
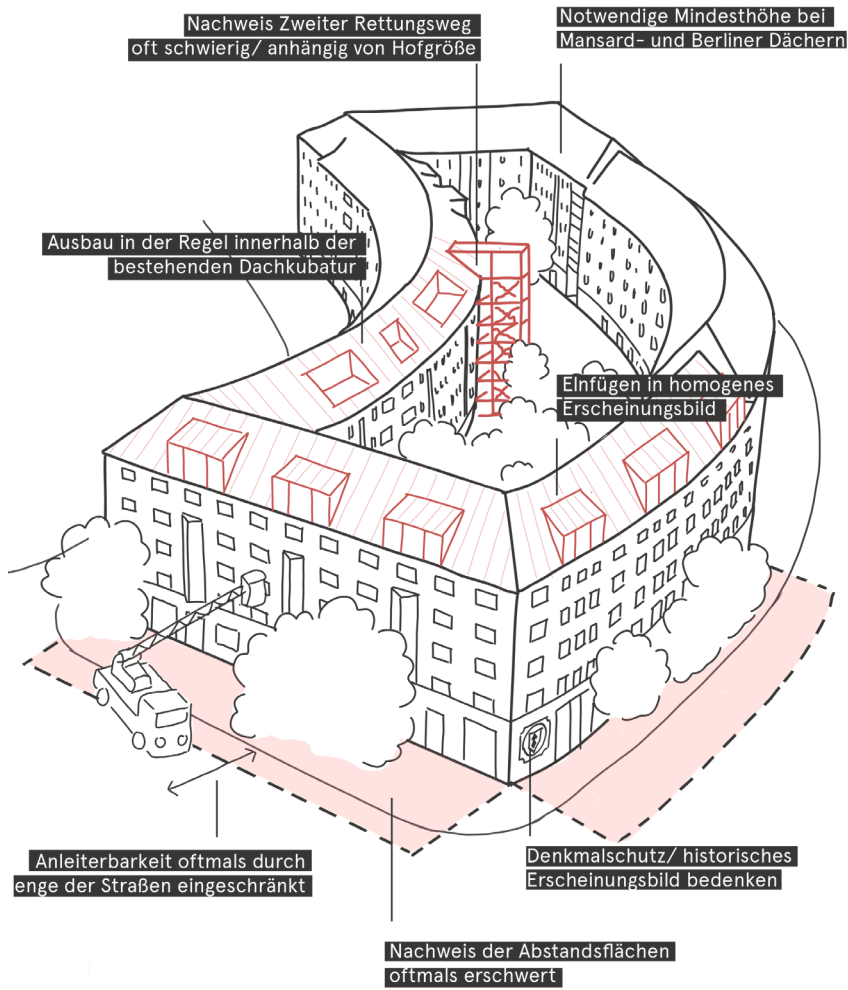
DACHFORMEN: SD/ WD/ BD/ FD

KURZBESCHREIBUNG:

Der Gebäudetyp Blockrandbebauung ist durch klare Straßenraumkanten geprägt, die die räumliche Struktur des Quartiers definieren. Blockinnenhöfe dienen als gemeinschaftliche Grünflächen für Belichtung, Belüftung und Aufenthaltsqualität. Charakteristisch sind größere Bestandshalter auf großzügigen Grundstücken, oft mit unbebauten Innenbereichen. Einheitlich gestaltete Ensembles schaffen homogene Strukturen. Die Blockstrukturen sorgen für eine städtebauliche Geschlossenheit und klar definierte Raumkanten entlang der Straßen.

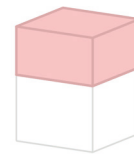
HERAUSFORDERUNGEN:

- Bei baulichen Maßnahmen ist in einigen Fällen der Denkmalschutz zu berücksichtigen, wodurch gestalterische und konstruktive Spielräume eingeschränkt sein können.
- Die statischen Reserven der Bestandsgebäude sind oftmals begrenzt und erlauben nur eine eingeschränkte zusätzliche Belastung durch Aufstockungen oder Ausbauten.
- Das homogene Erscheinungsbild der historischen Dach- und Fasadenslandschaften sollte erhalten bleiben, was Anforderungen an Form, Materialität und Proportionen stellt.
- In dicht bebauten Höfen gestaltet sich sowohl der Nachweis ausreichender Abstandsflächen als auch der eines zweiten Rettungsweges häufig schwierig. Demgegenüber können offenere Hofstrukturen, wie sie in Teilbereichen der Bebauung dieser Zeit vorkommen, die nachträgliche Herstellung von zweiten Rettungswegen sowie den Einbau von Aufzügen erleichtern.
- Mansard- und Berliner Dächer müssen bestimmte Mindesthöhen aufweisen, um dort funktionalen und wirtschaftlich nutzbaren Wohnraum realisieren zu können. Der Ausbau erfolgt in der Regel innerhalb der bestehenden Dachkubatur; Anpassungen der Dachform sind nur im Einzelfall zulässig.



POTENTIALE AUSBAU

BGF 117.000 m²
WE 1.170



POTENTIALE AUFSTOCKUNG

BGF 645.000 m²
WE 6.450

*Potenzial basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.

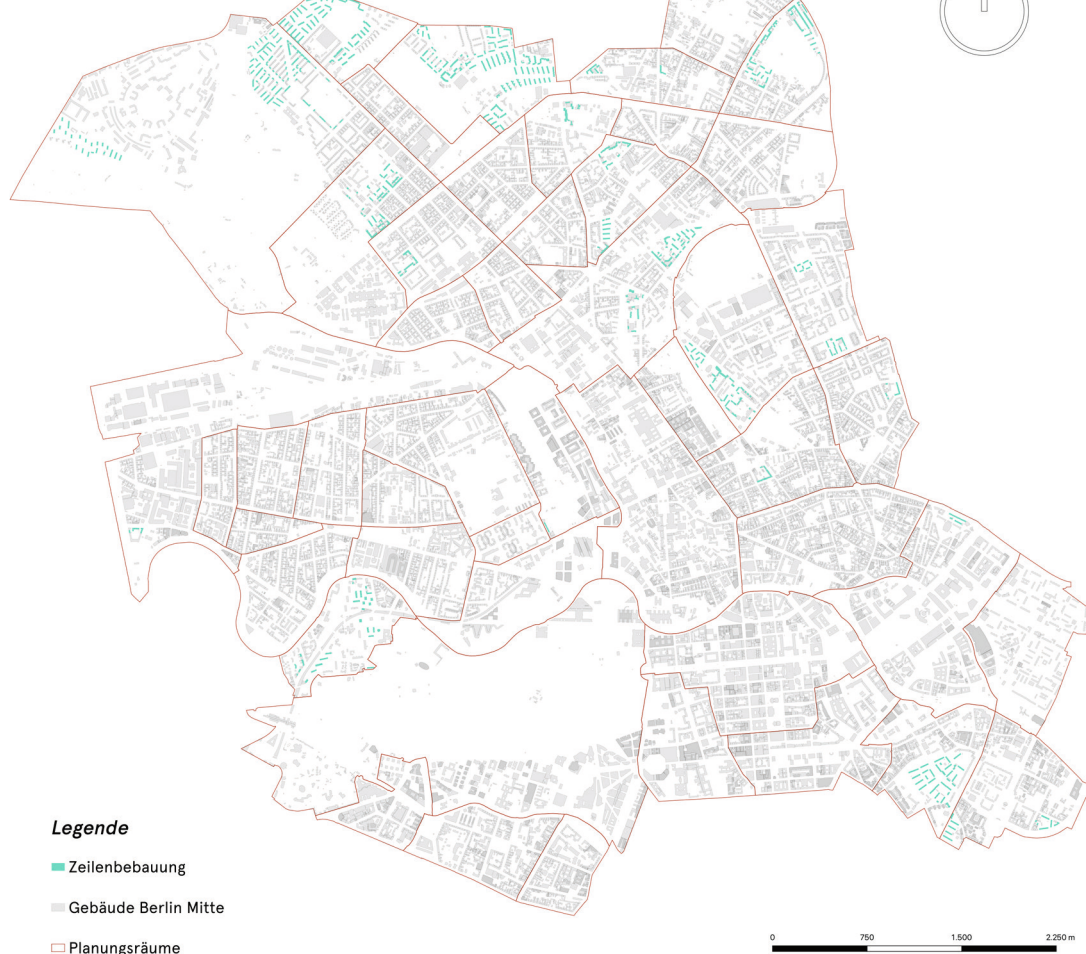
Abbildung Typische Rahmenbedingungen Blockrandbebauung (bjp 2025)

Abbildung Übersicht Potentiale in Blockrandbebauung (bjp 2025)



Luftbild Gartenstadt Atlantic; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de)

1.3 ZEILENBEBAUUNG



Legende

- Zeilenbebauung
- Gebäude Berlin Mitte
- Planungsräume

Übersichtskarte Zeilenbebauung (Potential FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten)

BAUALTERSKLASSEN: 1950er -1970er Jahre

GESCHOSSE: 3-6

DACHFORMEN: FD/ selten SD

KURZBESCHREIBUNG:

Die Zeilenbebauung ist durch eine lockere, lineare Anordnung der Gebäudekörper geprägt, die überwiegend in Nord-Süd-Richtung orientiert sind. Die Dächer sind vorwiegend als Flachdächer ausgebildet. Die offene Struktur der Bebauung schafft großzügige Zwischenräume, die Belichtung und Durchlüftung der Wohnungen sichern und gleichzeitig zusammenhängende Grünstrukturen ermöglichen, welche den Freiraum prägen. Durch die reduzierte Straßenraumkante entsteht eine geringe Straßenraumdefinierung, während die lineare Anordnung der Baukörper eine funktionale Organisation des Quartiers gewährleistet.

HERAUSFORDERUNGEN:

- Der Umgang mit dem einheitlichen Erscheinungsbild erfordert eine sorgfältige gestalterische Einbindung neuer Baukörper. Insbesondere bei Aufstockungen ist auf eine gleichmäßige Höhenentwicklung innerhalb der Gebäudezeilen zu achten, da punktuelle oder unterschiedlich hohe Aufstockungen das städtebauliche Gesamtbild und die Lesbarkeit der Struktur erheblich beeinträchtigen können.
- Durch zusätzliche Gebäudehöhen besteht die Gefahr, größere Verschattungsflächen zu erzeugen.
- Grün- und Freiflächen im Bestand weisen teilweise funktionale oder gestalterische Defizite auf und können durch eine gezielte Qualifizierung zu besser nutzbaren und identitätsstiftenden Freiräumen entwickelt werden.
- Typisch sind zudem vielfach einseitige Wohnungszuschnitte und relativ homogene Bewohner:innenstrukturen. Im Zuge von Dachausbauten und Aufstockungen besteht die Chance, das Wohnungsangebot gezielt zu differenzieren und sozial ausgewogen weiterzuentwickeln, um langfristig stabile und durchmischte Quartiersstrukturen zu fördern.
- Bei höheren Aufstockungen kann ein Gebäudeklassenwechsel eintreten, der zu höheren Anforderungen an Brandschutz, Tragfähigkeit und bauliche Ausstattung führen kann.

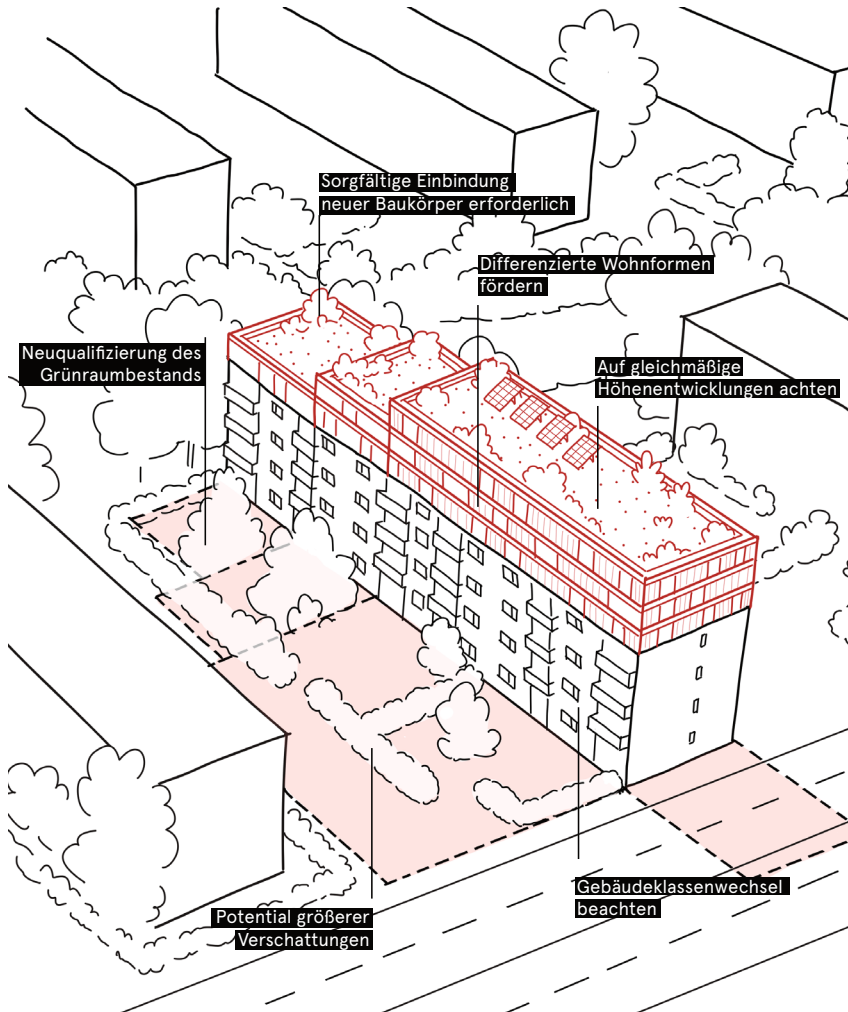
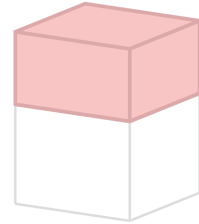


Abbildung Typische Rahmenbedingungen Zeilenbebauung (bjp 2025)



*** POTENTIALE AUSBAU**

BGF 56.000 m²
WE 560



POTENTIALE AUFSTOCKUNG

BGF 486.00 m²
WE 4.860

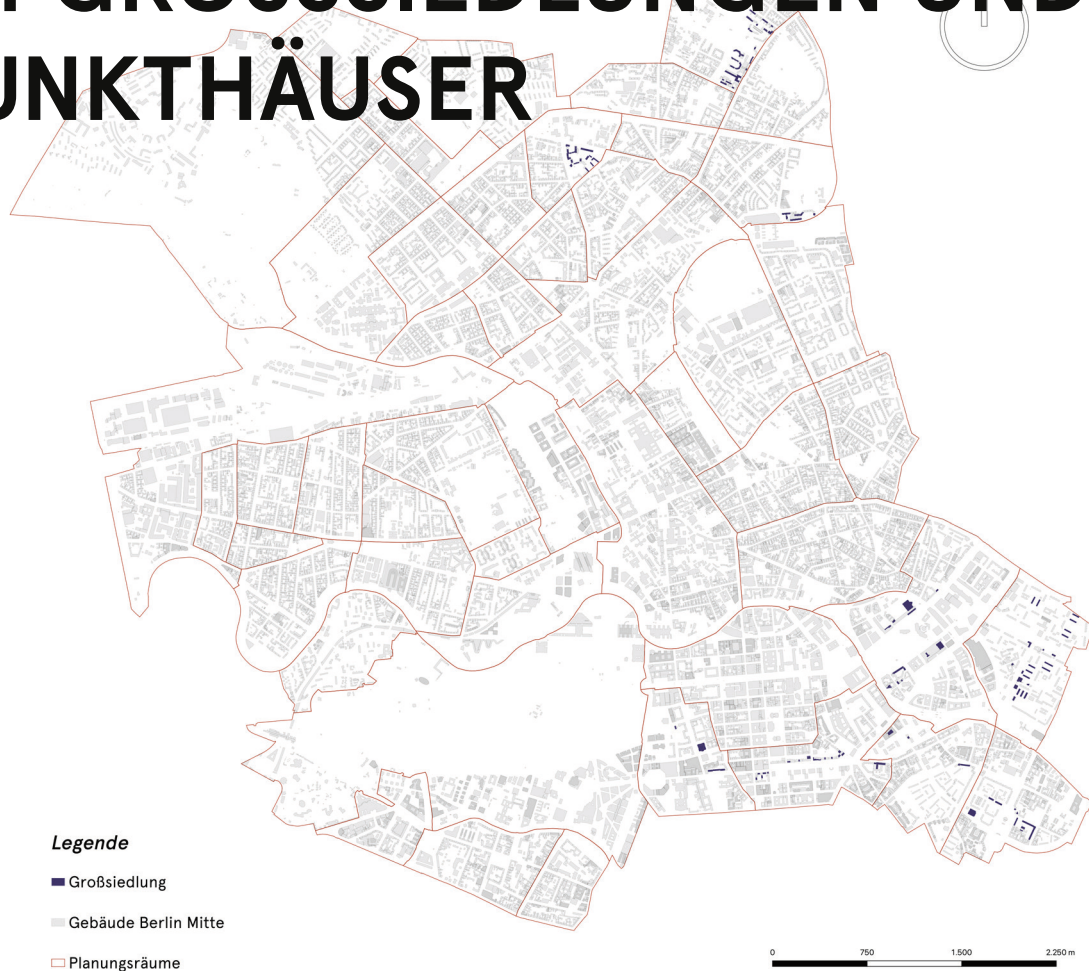
* Potenzial basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.

Abbildung Übersicht Potentiale in Zeilenbebauung (bjp 2025)



Luftbild Siedlung Schillerhöhe, Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de)

1.4 GROSSSIEDLUNGEN UND PUNKTHÄUSER



Übersichtskarte Großsiedlungen und Punkthäuser (Potential FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten)

BAUALTERSKLASSEN: 1960er -1990er Jahre

GESCHOSSE: 4-6+

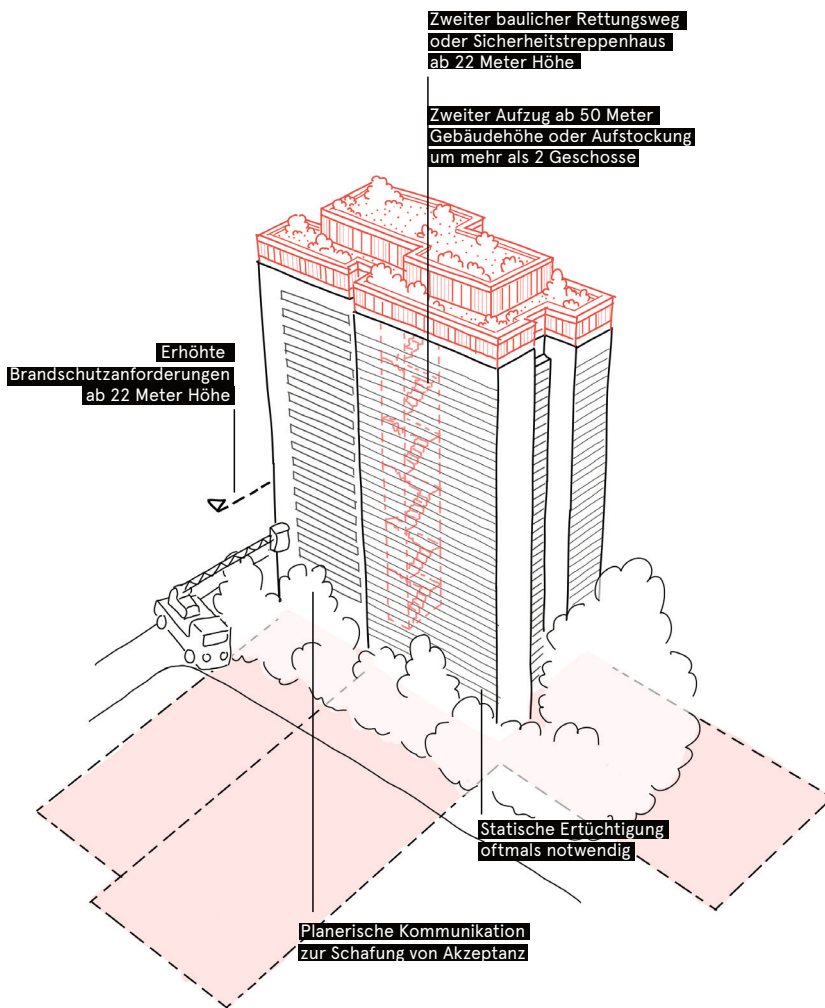
DACHFORMEN: FD

KURZBESCHREIBUNG:

Großsiedlungen und Punkthäuser des funktionalistischen Baustils entstanden, orientiert an den städtebaulichen Leitbildern der aufgelockerten Stadt und Urbanität durch Dichte im Westen sowie des sozialistischen Städtebaus im Osten, mit dem Ziel, schnell und effizient Wohnraum zu schaffen. Serielle und industrialisierte Bauweisen, insbesondere Plattenbauten, ermöglichten standardisierte Grundrisse und rationelle Bauprozesse. Die städtebauliche Anordnung folgt einer klaren, funktionalen Logik mit hoher Flächeneffizienz und guter Orientierung. Einheitliche Bauformen und wiederkehrende Fassadenelemente prägen die sachliche Ästhetik, während großzügige Grün- und Freiflächen die Wohnqualität erhöhen.

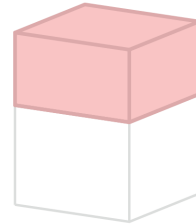
HERAUSFORDERUNGEN:

- Gebäude der Nachkriegsarchitektur wurden häufig Last optimiert geplant, sodass für Dachaufstockungen oder Ausbauten oft eine aufwendige statische Ertüchtigung erforderlich ist.
- Der Gebäudetyp stößt teilweise auf geringe gesellschaftliche Akzeptanz, was planerische und kommunikative Maßnahmen notwendig macht.
- Ab einer Gebäudehöhe von 22 Metern gelten erhöhte Brandschutzanforderungen, die bei Aufstockungen berücksichtigt werden müssen.
- Bei besonders hohen Gebäuden ab 50 Metern kann zusätzlich ein zweiter Aufzug erforderlich sein, begleitet von weitergehenden brandschutztechnischen Maßnahmen.
- Ein Gebäudeklassenwechsel, der durch Aufstockungen ausgelöst werden kann, kann ebenfalls zu höheren Anforderungen an den Brandschutz führen.
- Bei Aufstockungen um mehr als zwei Geschosse besteht eine Aufzugspflicht, die insbesondere bei bestehenden Gebäuden mit vier Geschossen relevant ist und bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden muss.



*** POTENTIALE AUSBAU**

BGF 9.300 m²
WE 93



POTENTIALE AUFSTOCKUNG

BGF 160.000 m²
WE 1.600

* Potenzial basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.

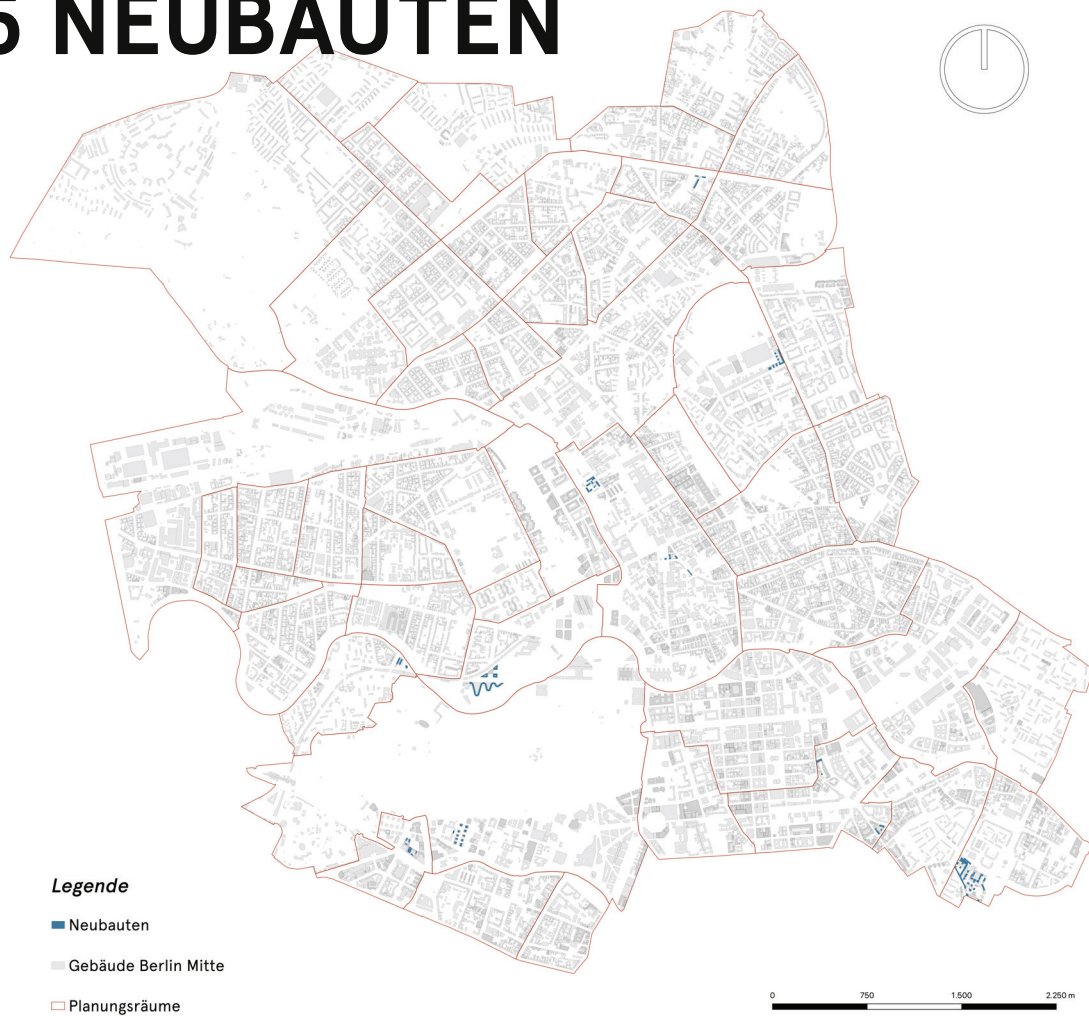
Abbildung Typische Rahmenbedingungen Großsiedlungen und Punkthäuser (bjp 2025)

Abbildung Übersicht Potentiale in Großsiedlungen und Punkthäusern (bjp 2025)



Luftbild Quartier Fischerinsel; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de)

1.5 NEUBAUTEN



Übersichtskarte Neubauten (Potential FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten)

BAUALTERSKLASSEN: 1990er - heute

GESCHOSSE: 6

DACHFORMEN: SD/FD/WD/PD

KURZBESCHREIBUNG:

Neubauten zeichnen sich durch ein funktionales Design und eine energieeffiziente Bauweise aus. Typisch sind klare Linien, offene Grundrisse und großzügige Fensterflächen, die für Lichtdurchflutung und Transparenz sorgen. Intelligente Gebäudetechnik sowie Barrierefreiheit spielen dabei eine zunehmend wichtige Rolle und tragen zu zeitgemäßen, komfortablen Wohn- und Arbeitsumgebungen bei.

HERAUSFORDERUNGEN:

- Durch die bereits hohe Geschossflächenzahl vieler Bestandsquartiere ist die wirtschaftliche Attraktivität zusätzlicher Aufstockungen häufig gering.
- Zusätzlich müssen Freiraum- und Sozialinfrastrukturbedarfe berücksichtigt werden, wodurch die Umsetzung von Aufstockungen auf Neubauten planerisch herausfordernd ist.
- Die Investitionsbereitschaft ist insbesondere in jüngst fertiggestellten Quartieren häufig begrenzt, was die Umsetzung zusätzlicher Maßnahmen erschwert.

Oft bereits hohe Geschossflächenzahl
und damit geringe Wirtschaftlichkeit
neuer Dachaufstockungen

Bauvorhaben meist erst
jüngst fertiggestellt

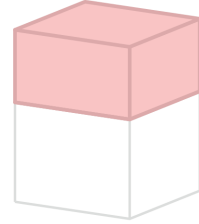


Berücksichtigung der
Freiraum- und Sozialinfrastrukturpflichten



*** POTENTIALE
AUSBAU**

BGF 5.600 m²
WE 56



**POTENTIALE
AUFSTOCKUNG**

BGF 56.000 m²
WE 560

* Potenzial basiert auf Block-
daten; auch nicht typische
Dächer können im Datensatz
enthalten sein.

Abbildung Typische Rahmenbedingungen Neubauten (bjp 2025)

Abbildung Übersicht Potentiale in
Neubauten (bjp 2025)

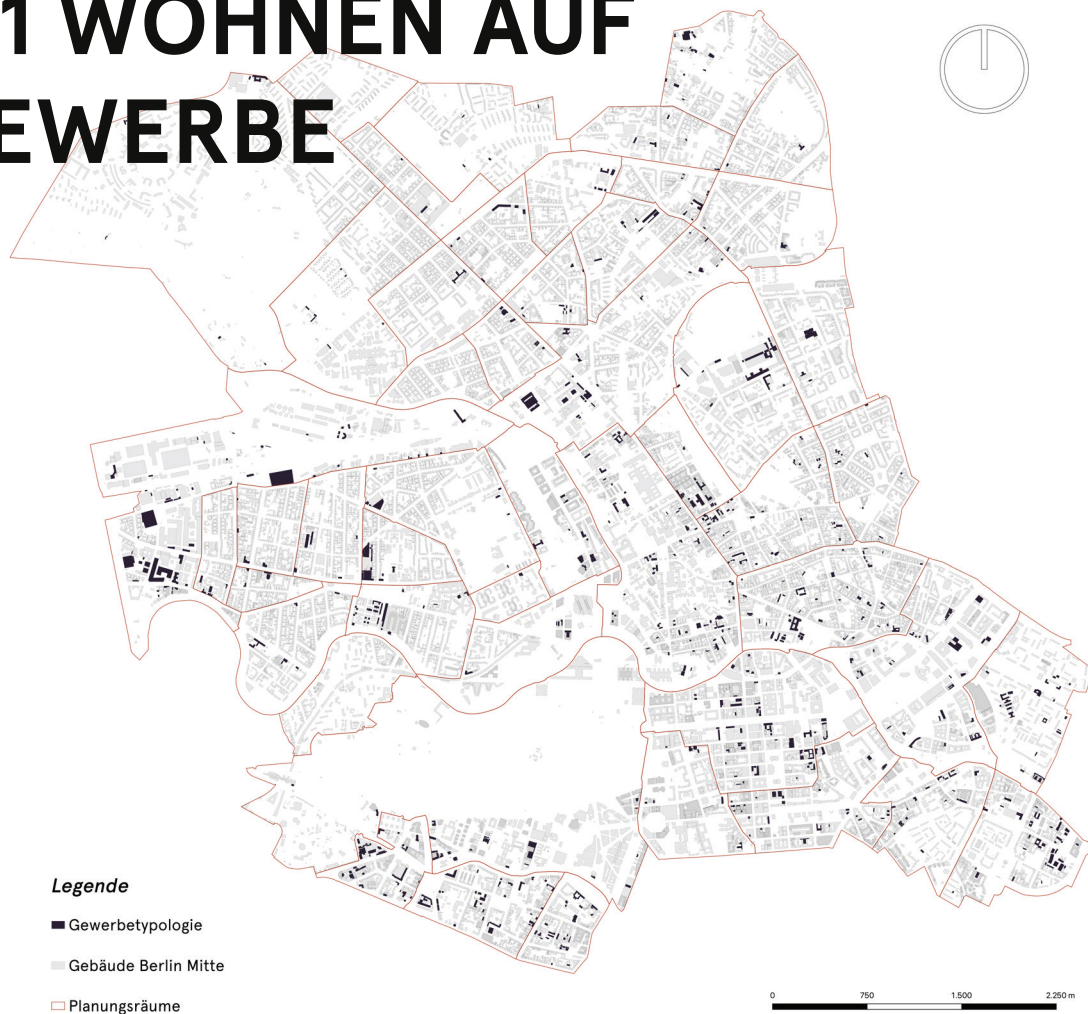


Luftbild Quartier Europacity; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de)

02

SONDERFÄLLE

2.1 WOHNEN AUF GEWERBE



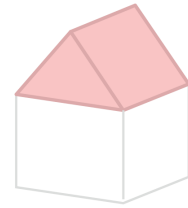
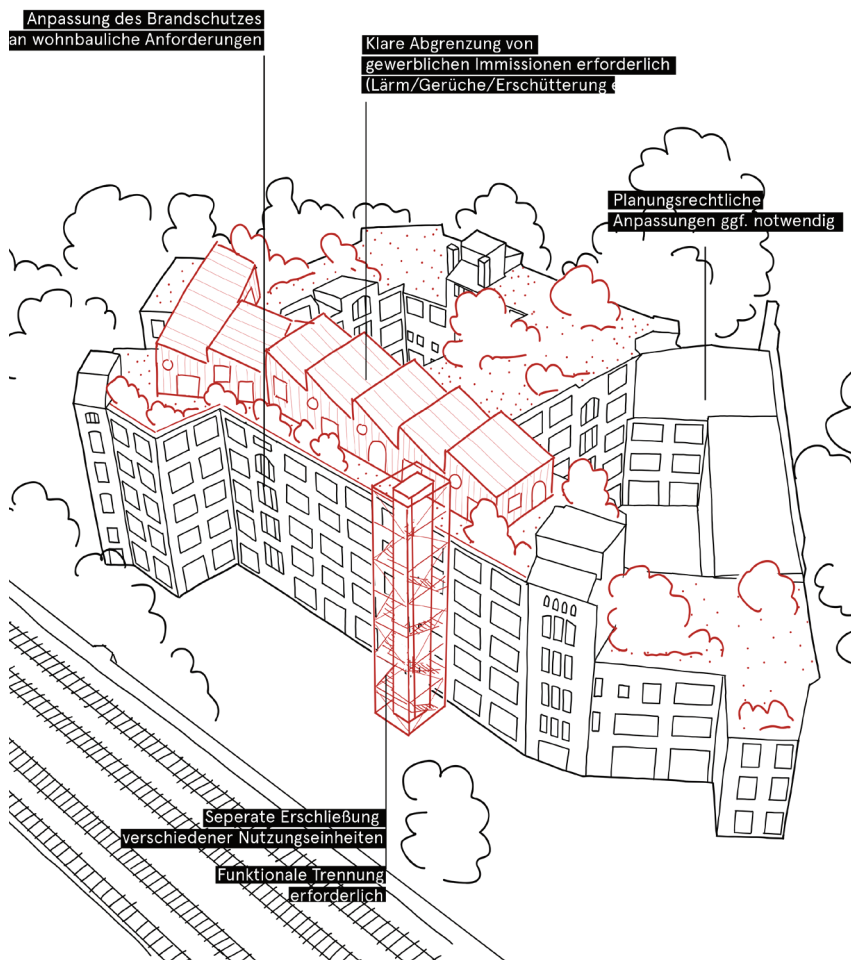
Übersichtskarte Gewerbetypologien (Potential FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten)

KURZBESCHREIBUNG:

Durch Wohnen auf Gewerbe entsteht eine funktionale und oft gestalterische Schichtung unterschiedlicher Nutzungen. Meist bildet eine gewerblich genutzte Sockelzone die Basis, auf der neue Wohnebenen aufsetzen. Die Bestandsstrukturen sind häufig durch großflächige Hallen, tragfähige Decken und robuste Materialität geprägt, was hohe Tragreserven, aber auch spezielle technische und gestalterische Anforderungen mit sich bringt. Mischnutzung erzeugt besondere Herausforderungen bei Erschließung, Schallschutz und Freiraumqualitäten, da die gewerbliche Nutzung aktiv bleibt oder Nutzungskonflikte entstehen. Gleichzeitig bietet die Nachverdichtung die Chance, innerstädtische Flächen effizient zu nutzen, neue Wohnformen zu erproben und die städtebauliche Dichte qualitativ zu erhöhen.

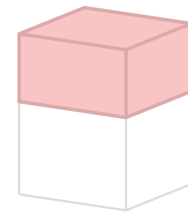
HERAUSFORDERUNGEN:

- Für die Wohnnutzung sind separate Zugänge und eine vertikale Erschließung erforderlich.
- Eine klare Abgrenzung zu gewerblichen Immissionen wie Lärm, Erschütterungen oder Gerüchen muss gewährleistet sein.
- Der Brandschutz ist an die spezifischen wohnbaulichen Anforderungen anzupassen.
- Trotz großer Gebäudetiefen muss eine ausreichende natürliche Belichtung sichergestellt werden.
- Der gleichzeitige Betrieb von Gewerbe und Wohnen erfordert eine funktionale Trennung der Bereiche.
- Außenflächen und Dachbereiche sollten qualitativ gestaltet werden, um nutzbaren Freiraum zu schaffen.
- Unter Umständen sind planungsrechtliche Anpassungen notwendig, um die Maßnahmen umsetzen zu können.



POTENTIALE AUSBAU

BGF 110.000 m²
WE 1100



POTENTIALE AUFSTOCKUNG

BGF 865.000 m²
WE 8.650

Abbildung Typische Rahmenbedingungen Gewerbetypologie (bjp 2025)

Abbildung Übersicht Potentiale in Gewerbetypologien (bjp 2025)



Luftbild Industriegebäude an der Gerichtsstraße; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de)

2.1 BEST-PRACTICE

WOHNHAUS AUF ALTEM FABRIKGEBÄUDE, BERLIN



Foto Aufstockung auf Fabrikgebäude an der Uferstraße; Berlin-Mitte (bjp 2025)

Bauherr/Auftraggeber:

- Christian von Borries & Vera Tollmann

Architektur:

- Christian Meyer

Projektumfang:

- Realisierung eines preiswerten Wohnhauses über einem Gewerbe-/Fabrikgebäude

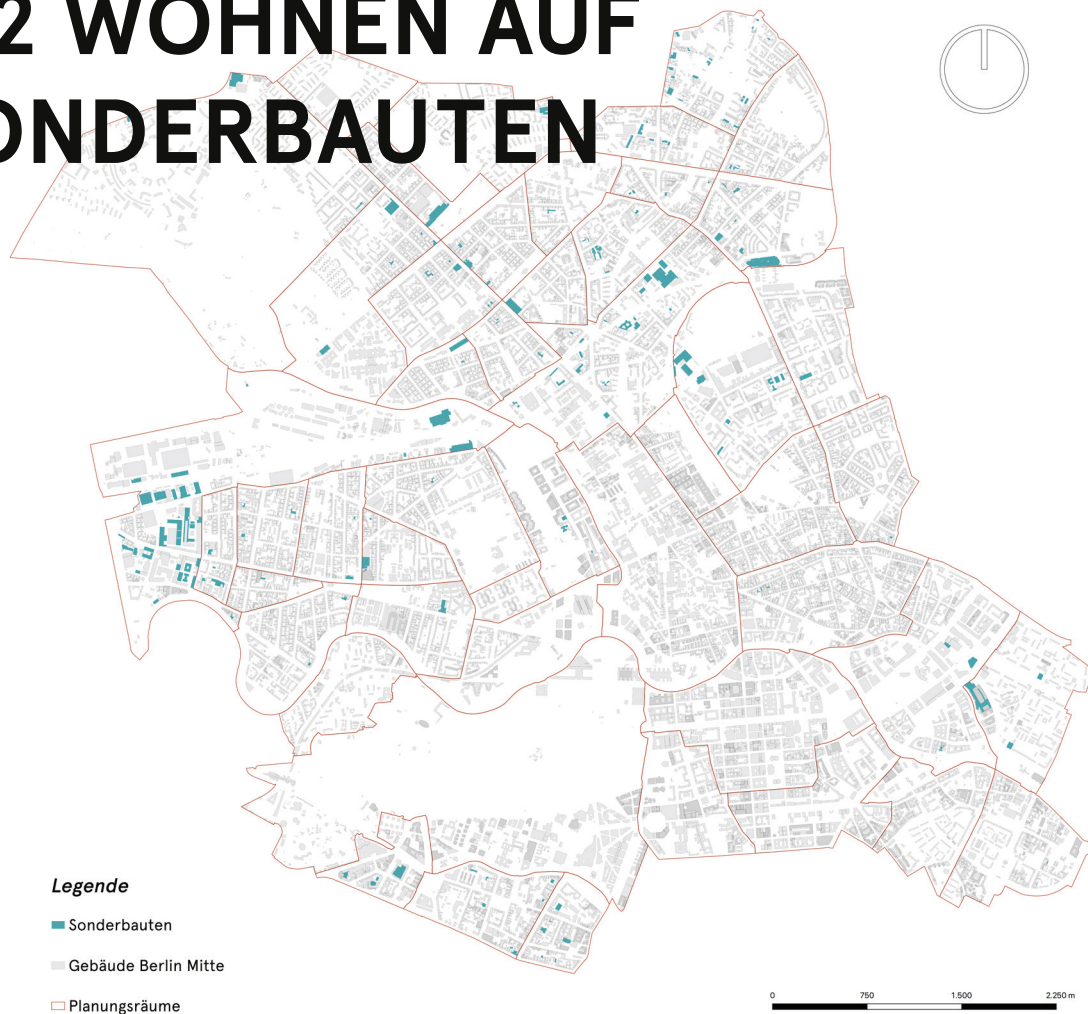
Herausforderungen:

- Überschreitung des Bauvolumens aufgrund eines 50 Jahre alten Bebauungsplans
- Überschreitung der Abstandsfläche
- Begrenzung der Höhe des Aufbaus durch Brandschutzvorschriften
- Denkmalschutz
- Einbauten nur aus feuerfesten Baustoffen zulässig



Luftbild Aufstockung auf Fabrikgebäude an der Uferstraße; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de)

2.2 WOHNEN AUF SONDERBAUTEN



Übersichtskarte Sonderbauten (Potential FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten)

KURZBESCHREIBUNG:

Sonderbauten wie Parkhäuser oder Einkaufszentren verfügen über markante Bauformen und tragfähige Strukturen, die grundsätzlich gute Voraussetzungen für Aufstockungen bieten. Ihre ursprünglichen Nutzungen bringen jedoch spezifische Herausforderungen mit sich – etwa eingeschränkte Belichtung, komplexe Erschließung oder erhöhte Anforderungen an Brandschutz und Statik. Während Bunker durch massive, geschlossene Baukörper geprägt sind, besitzen Handels- und Parkbauten meist großflächige, horizontale Tragwerke mit hohem konstruktivem Potential. Durch gezielte Aufstockungen oder Umnutzungen kann auf diesen monofunktionalen Gebäuden neuer Wohnraum entstehen, der zur Nachverdichtung beiträgt und bislang ungenutzte Flächen in lebendige, durchmischte Stadtbausteine transformiert.

HERAUSFORDERUNGEN:

- Unregelmäßige Tragstrukturen erschweren die Umsetzung von Dachaufstockungen.
- Licht- und Luftverhältnisse sind bei Bestandsgebäuden oft eingeschränkt. Treppen, Aufzüge und Zugänge müssen an die neue Nutzung angepasst werden, wobei die interne Wegeführung häufig komplex ist.
- Sonderbauten unterliegen höheren Brandschutzanforderungen, die bei Aufstockungen berücksichtigt werden müssen.
- Neue Aufbauten müssen sich sensibel in die bestehende Architektur einfügen.
- Aufstockungen sind häufig kostenintensiv, insbesondere wenn Umbauten oder Verstärkungen der bestehenden Struktur erforderlich sind.
- Darüber hinaus sind planungsrechtliche Anpassungen in vielen Fällen notwendig, um die Maßnahme umsetzen zu können.

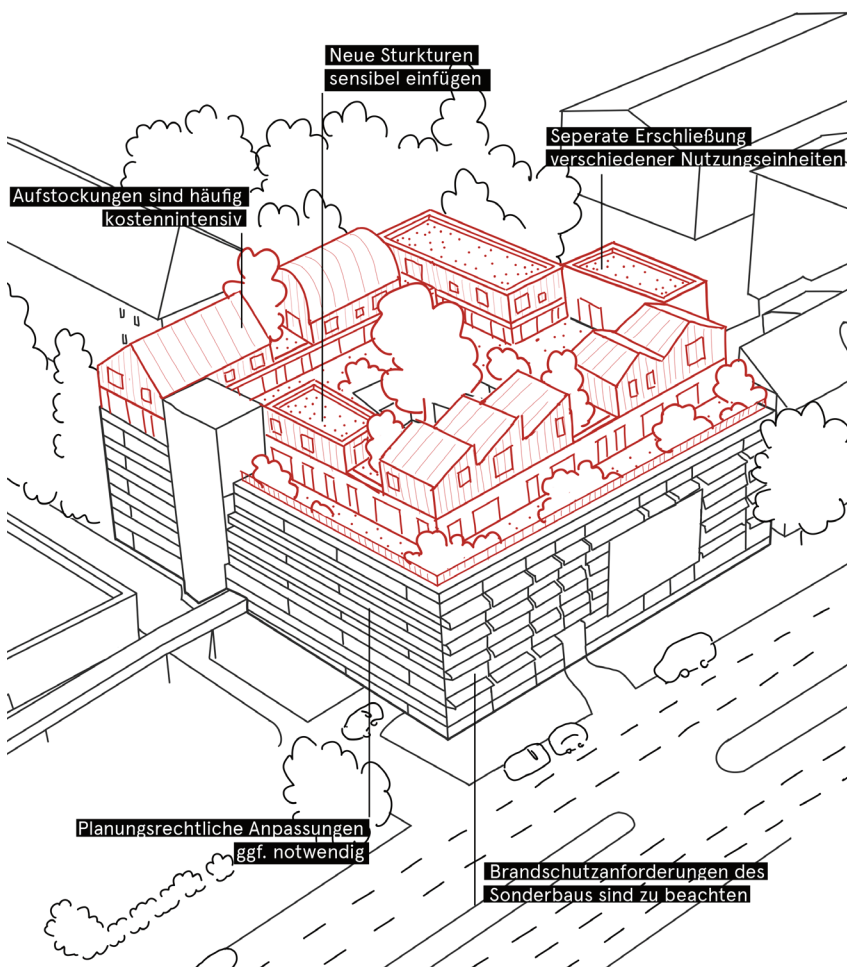
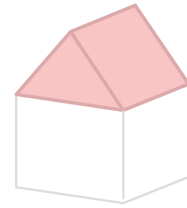
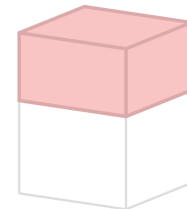


Abbildung Typische Rahmenbedingungen Sonderbauten (bjp 2025)



POTENTIALE AUSBAU

BGF 26.000 m²
WE 260



POTENTIALE AUFSTOCKUNG

BGF 784.000 m²
WE 7.840

Abbildung Übersicht Potentiale in Sonderbauten (bjp 2025)



Luftbild Parkhaus an der Pankstraße; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de)

2.2 BEST-PRACTICE

HOTEL AUF EINKAUFSZENTRUM, RING-CENTER BERLIN



Foto Ring-Center an der Frankfurter Allee; Berlin (bjp 2025)

Bauherr/Auftraggeber:

- MQ Hotel1 Berlin GmbH & Co. KG

Architektur:

- MQ Real Estate (Hotelprojektentwickler)

Projektumfang:

- Modulare Hotelzimmer auf dem Dach des Parkdecks.

Herausforderungen:

- Stahlunterkonstruktion auf dem Parkdeck.
- Integration der neuen Wohnnutzung über einem aktiven Parkhaus (Technik, Erschließung, Brandschutz, Tragwerk)



Luftbild Ring-Center an der Frankfurter Allee; Berlin (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de)