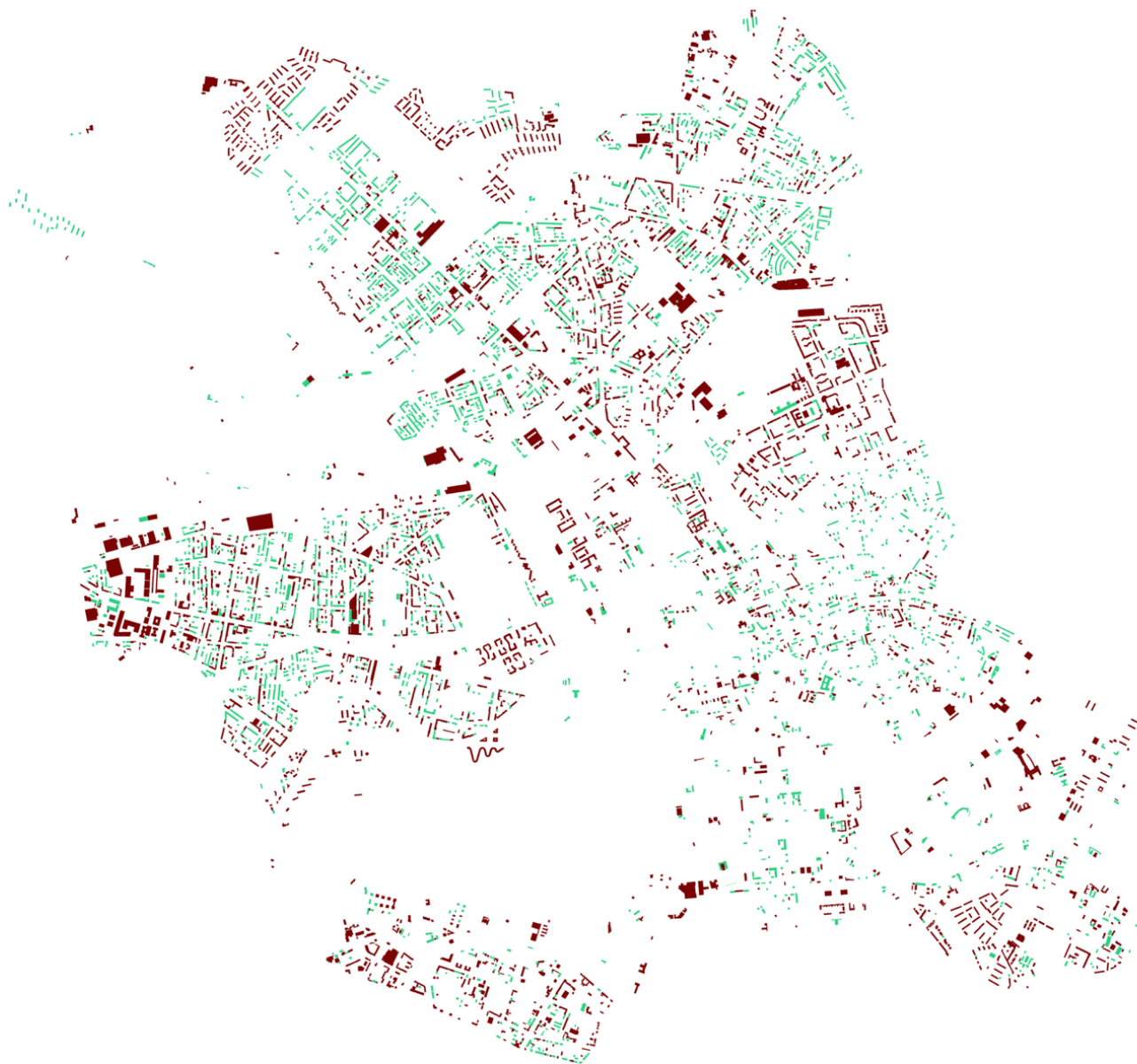


BERICHT



DACHFLÄCHENPOTENTIALANALYSE

Studie für die Potentiale von Dachaufstockungen und -ausbauten im Bezirk Berlin-Mitte

Impressum

Auftraggeber:in

Bezirksamt Mitte von Berlin

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung, Stadt DQ
13353 Berlin

Auftragnehmende

Form Follows You GmbH

Digital Participation & Spatial Strategies
Grunewaldstraße 18
10823 Berlin
mail@formfollowsyou.com
www.buildplace.io
Verfasser:innen:
Max Rudolph und Sophie Knoop

bjp | bläser jansen partner GbR

Hörder Phoenixseeallee 162a
44263 Dortmund
info@bjp-planer.de
www.bjp-planer.de
Verfasser:innen:
Hendrik Jansen und Amelie Kurz

Ergänzende Hinweise

Bearbeitungszeitraum

07/2025 - 01/2026

Karten/Pläne/Abbildungen/Fotos

bjp | bläser jansen partner GbR
Form Follows You GmbH

Kartengrundlagen

© Geodatenportal Berlin

Alle Rechte vorbehalten

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	8
1.1	Zielsetzung	8
1.2	Vorgehensweise	8
2.	GRUNDLAGENDATEN	10
2.1	Basis-Daten zum Gebäudebestand	10
2.2	Ergänzende Datenerhebung	12
2.3	Resultierender Datenpool	13
2.4	Anforderungen an die Daten	14
3.	QUANTITATIVE DACHFLÄCHENPOTENTIALANALYSE	16
3.1	Theoretisches Potential	17
3.2	Technisches Potential	20
3.3	Ergebnisse im Detail	23
4.	PLANERISCHE UNTERSUCHUNG	30
4.1	Beschreibung der Grundlagen	30
4.2	Bau- und Planungsrechtliche Faktoren	32
4.3	Fachplanerische Belange	35
4.4	Prüfmatrix – (Fach-)Planerische Bewertung für eine Dachflächenentwicklung	44
4.5	Städtebauliche Einordnung geeigneter Gebäude- und Siedlungstypologien	47
4.6	Sonderfälle & Best-Practices	65
5.	REALISIERUNGSPROGNOSE	70
5.1	Genehmigungsvorbehalte	70
5.2	Wohnraumpotentiale nach zeitlichem Horizont	81
5.3	Folgebearbeitungen für soziale und grüne Infrastruktur	85

6.	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND AKTIVIERUNGSSTRATEGIE	86
6.1	Wohnungs- und Siedlungsbestände	86
6.2	Förderanreize	88
6.3	Definition von Aktivierungsstrategien	89
7.	LITERATURVERZEICHNIS	95
8.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	95

LOR	Lebensweltlich orientierte Räume
LWU	Landeseigene Wohnungsbauunternehmen
NatSchG Bln	Naturschutzgesetz Berlin
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PV	Photovoltaik
SD	Satteldach
SIKo	Soziale Infrastruktur-Gesetz
StVO	Straßenverkehrsordnung
WD	Walmdach
WE	Wohneinheiten
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft

Glossar

Aufstockung	Aufstockung bezeichnet die bauliche Erweiterung bestehender Gebäude in durch zusätzliche Geschosse auf vorhandenen Dachflächen zur Schaffung.
Dachausbau	Dachausbau bezeichnet die Umnutzung oder Aufwertung bestehender Dachräume, meist innerhalb der Kubatur des vorhandenen Daches.
Einzelfall	Alle Dachaufstockungs- und Dachausbaupotentiale sind als Einzelfall durch den Bezirk Berlin-Mitte zu prüfen. Eine Anrecht auf eine Genehmigung kann nicht aus der Studie abgeleitet werden.

Erschwernisfaktoren	Erschwernisfaktoren sind innerhalb von Genehmigungsaspekten Rahmenbedingungen, die einen Einfluss auf den zeitlichen Horizont der Realisierbarkeit haben.
Gebäudeklasse	Ein nach der Bauordnung festgelegter Kategorienbegriff, der Gebäude nach Höhe, Anzahl der Vollgeschosse und Nutzung einteilt und bauordnungsrechtliche Anforderungen wie Brandschutz und Abstandsflächen bestimmt.
Genehmigungsvorbehalte / -aspekte	Genehmigungsvorbehalte sind konkrete Themenbereiche, die rechtliche, planerische oder fachliche Rahmenbedingungen beinhalten, die die Zulässigkeit eines Bauvorhabens einschränken und eine Überprüfung/Zustimmung der zuständigen Behörden erfordern.
Gewählte Gebäudetypologie	Die ausgewählten Gebäudetypologien beschreiben exemplarische Dachausbau- und Aufstockungspotenziale, die einer der fünf ausgewählten Kategorien aus dem Datensatz „Stadtstruktur“ zugeordnet werden können und sich auf Gebäude mit wohngeeigneter Nutzung beziehen. Sie dienen der typologischen Einordnung unterschiedlicher Umsetzbarkeiten und ermöglichen Ableitungen für gleichartige Bebauungsstrukturen.
Mathematisch-Technisches Potential	Theoretisches Potential abzüglich ungeeigneter Gebäudefunktionen hinsichtlich einer Aufstockung / eines Ausbaus zu Wohnzwecken
Sonderfall	Ein Sonderfall ist ein Potential auf Gebäuden, das sich innerhalb der gewählten Typologien befindet, jedoch in der Regel nicht der Gebäudeform der übergeordneten Typologie entspricht und bei denen Dachausbau und Aufstockung immer gesondert betrachtet werden müssen.
Theoretisches Potential	Ermittelte Bruttogeschossfläche für die Dachaufstockungspotenziale (3.1.1) sowie für die Dachausbaupotentiale (3.1.2) für alle Gebäude anhand der überarbeiteten Dachformen (s. Kapitel 2.3)
U-Wert	Kennzahl für den Wärmedurchgang eines Bauteils, die angibt, wie gut dieses Wärme speichert oder verliert.

1. EINLEITUNG

1.1 ZIELSETZUNG

Die Potentialanalyse verfolgt das übergeordnete Ziel, im Bezirk Berlin-Mitte einen fundierten Überblick über Dachausbau- und Dachaufstockungspotentiale bei bestehenden Gebäude, für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, zu gewinnen. Hintergrund ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs und die damit verbundene Wohnraumknappheit, die eine nachhaltige innerstädtische Nachverdichtung erforderlich machen.

Im Fokus der Analyse steht die systematische Erhebung, Prüfung und Bewertung der Nachverdichtungsmöglichkeiten in den unterschiedlichen Gebäudebeständen des Bezirks. Dabei sollen neben den Potentialflächen auch die baulichen, planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen identifiziert und bewertet werden, die erfüllt sein müssen, um zusätzliche Wohnflächen durch Dachausbauten oder -aufstockungen realisieren zu können. Neben der technischen und rechtlichen Machbarkeit umfasst die Untersuchung auch die Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen. Dazu zählt insbesondere die überschlägige Betrachtung des zusätzlichen Bedarfs an öffentlicher, grüner und sozialer Infrastruktur, die sich aus der Schaffung neuer Wohnflächen ergibt und im Rahmen der Bedarfsplanung durch den Bezirk Berlin-Mitte Berücksichtigung finden sollte.

Die Analyse soll eine belastbare Entscheidungsgrundlage für eine zukunftsorientierte, nachhaltige und planungssichere Wohnraumentwicklung im Bezirk Mitte schaffen. Daher dient sie neben der Identifikation relevanter Chancen und Hemmnisse für Dachausbauten und Dachaufstockungen auch der Vorbereitung weiterer planungsrechtlicher und städtebaulicher Schritte.

1.2 VORGEHENSWEISE

Der für die Untersuchung verfolgte Ansatz kombiniert städtebauliche und planungsrechtliche Expertise mit innovativen geoinformationsbasierten Erhebungsmethoden. Neben der Auswertung von Geodaten und 3D-Stadtmodellen, um potenzielle Nachverdichtungsflächen zu identifizieren, wurden Potentiale nach baulichen, rechtlichen und infrastrukturellen Kriterien kategorisiert. Die Ergebnisse werden in der interaktiven Planungssoftware Buildplace bereitgestellt, um einen niedrigschwelligen Wissenstransfer und eine Nachnutzung der Untersuchung zu ermöglichen.

Die Grundlagenermittlung begann mit der Untersuchung georeferenzierter Daten aus verfügbaren Informationssystemen und vergleichbarer Studien ([s. Kapitel 2](#)). Dabei wurden sowohl die zur Verfügung gestellten als auch öffentliche Daten auf ihre Relevanz für die Potentialstudie hin untersucht. Zur Abstimmung zwischen der Auftragnehmerin und der Auftraggeberin sowie mit bezirklichen Fachämtern als auch zur Nachnutzung der erzeugten Geodaten wurde auf Basis der amtlichen Geodaten (ALKIS Flurstücksdaten, 3D-Modell Land Berlin LoD2) ein digitaler Zwilling erzeugt und gezielt mit relevanten 2D-Daten angereichert. Für die Erarbeitung wurden anschließend Best-Practice-Beispiele und Veröffentlichungen zum Thema Dachausbau bzw. -aufstockung zusammengetragen und hinsichtlich des Prozesses im Bezirk Berlin-Mitte ausgewertet. Auf Grundlage dieser Untersuchungen wurden gemeinsam mit dem Auftraggeber relevante Regeln für die Berechnungsmodelle definiert. Dies sind einerseits grundsätzliche Anforderungen für die Ermittlung des theoretischen Potentials für Dachausbauten und -aufstockungen als auch Ausschlusskriterien für die Ableitung des mathematisch-technischen Potentials. Aufbauend auf der Sammlung und Abstimmung relevanter (Grundlagen-)Daten und Regeln wurde mithilfe eines Algorithmus und einer GIS-basierten Auswertung regelbasiert das Potential für Dachausbauten und -aufstockungen im

Bezirk Berlin-Mitte ermittelt ([s. Kapitel 3](#)). Das Ergebnis ist ein georeferenzierter Überblick ausbaubarer Dächer sowie aufstockbarer Gebäude.

Ergänzend zur allgemeinen Identifikation der ausbaubaren Gebäude sowie der Ermittlung der aufstockbaren Gebäude im Bezirk Mitte inkl. der Anzahl an Geschossen und damit einhergehender Kennzahlen, wurden relevante Informationen des Bezirksamtes sowie relevante rechtliche Rahmenbedingungen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Dachausbauten und -aufstockungen ausgewertet ([s. Kapitel 4](#)). Neben allgemeinen Anforderungen an Dachausbauten und -aufstockungen wurden fünf Gebäudetypologien für eine genauere Untersuchung ausgewählt. Für diese wurden die Auswirkungen auf das Stadtbild sowie Herausforderungen für eine wirtschaftliche Realisierung der Dachausbauten bzw. Dachaufstockungen ermittelt und Hinweise für Synergien in der Innenentwicklung aufgezeigt. Das Ergebnis dient als qualitative Grundlage für die Potentialbewertung.

Die Verschneidung von verschiedenen Daten mit den ermittelten Potentialen erzeugte einen Datensatz der Informationen zu den ermittelten Potentialen (u. a. Fläche) mit Informationen zum Gebäude (u. a. Funktion, Geschossigkeit u.v.m.) und Informationen über die Betroffenheit von räumlichen Planungen und Zusammenhängen (z. B. Ausweisung laut FNP, Lage in Förderkulissen etc.) verknüpft. Die Erkenntnisse aus der baulich-baurechtlichen Untersuchung sowie die Berücksichtigung von Genehmigungsaspekten ermöglichen eine transparente Potentialbewertung und Realisierungsprognose ([s. Kapitel 5](#)). Für die Bewertung des zeitlichen Horizonts wurden die Potentiale anhand ausgewählter Genehmigungsaspekte klassifiziert. Im Ergebnis konnten die identifizierten Potentialflächen in drei Kategorien eingeteilt werden:

- Kurzfristig aktivieren,
- mittelfristig untersuchen,
- langfristig im Blick behalten.

Zugunsten einer integrierten Betrachtungsweise wurden in einem weiteren Schritt mithilfe der Berliner Wohnflächenverordnung die entstehenden Folgebedarfe im Bereich Kita- und Schulplätze sowie Spiel- bzw. Erholungsräume für die drei Potential-Kategorien ermittelt. Im Anschluss an die Ermittlung der Potentiale und die Bewertung hinsichtlich ihres zeitlichen Horizonts wurden die Gebäudetypologien der Potentiale für drei konkrete Eigentumsarten näher untersucht ([s. Kapitel 6](#)):

- Bestände von Genossenschaften,
- Bestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften,
- Privaten Siedlungsbestände.

Dies diente dazu, Herausforderungen sowie Chancen für potenzielle Vorhabenträger:innen und die Verwaltung darzulegen, Handlungsspielräume zur Aktivierung der Potentiale (z. B. Förderanreize) zu untersuchen und schlussendlich geeignete Aktivierungsstrategien inkl. der Planungserfordernisse bei den jeweiligen Akteuren zu definieren.

2. GRUNDLAGENDATEN

2.1 BASIS-DATEN ZUM GEBÄUDEBESTAND

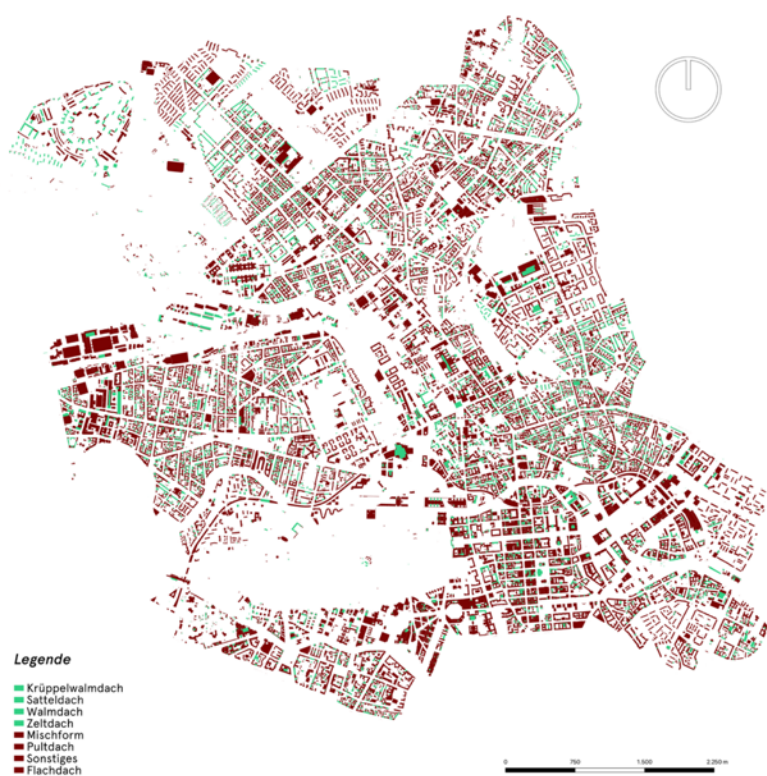
Zu Beginn der Potentialanalyse wurden Datensätze aus dem Berliner Geodatenportal gesichtet und hinsichtlich ihrer Eignung für die Ermittlung der Potentiale eingeschätzt. Für die Ermittlung des mathematisch-technischen Potentials wurde schlussendlich der Datensatz „Gebäudehöhen“¹ aus dem Berliner Geodatenportal als Grundlage gewählt. Grund dafür sind die auf diesem Datensatz enthaltenen Informationen bezüglich der Dachform, der Gebäudehöhe und der Gebäudefunktion, die für eine Potentialanalyse von Dachaufstockungs- und -ausbaupotentialen zentral sind.

Der Datensatz stellt die Gebäudehöhen (Firsthöhen) auf der Grundlage der dreidimensionalen Gebäudemodelle des Landes Berlin im Level of Detail 2 (LoD2) dar. Die Grundrisse der Gebäude entsprechen genau den Gebäudeumringen, wie sie im Liegenschaftskataster ALKIS nachgewiesen sind. Zuletzt aktualisiert wurde der Datensatz am 23.08.2023. Neben den für die vorliegende Untersuchung relevanten Dachformen – darunter Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Mischform und Sonstiges – werden in den Attributen darüber hinaus folgende Angaben zu den Gebäuden gemacht:

- GISID: Fortlaufende Nummerierung, z. B. „1“
- GML_ID: Länderübergreifende Identifikationsnummer z. B. „DEBE06YYD00003Pk“
- Quelle der Dachhöhen z. B. „Laserscan“
- Quelle der Lage z. B. „Liegenschaftskataster“
- Quelle der Bodenhöhe z. B. „Verschneidung mit DGM10“
- Funktion des Gebäude(-teils), z. B. „Wohngebäude“
- Höhe des Gebäudes im Meter, z. B. „17,152“
- Anzahl der Geschosse, z. B. „2“
- Grundrissaktualität z. B. „2020-02-07“
- Straße z. B. „Königsstraße“
- Hausnummer z. B. „36B (9)“
- Flächengröße im Quadratmeter z. B. „23,915“
- Art: z. B. „Gebäude“
- generalisierte Standarddachform, z. B. „Flachdach“

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2022): Gebäudehöhen – Aktualisiert 2023, URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/d8b0505d-f1a8-433b-a8e0-867f106ccb3> (zuletzt abgerufen am 26.11.2025).

Nach einer Reduzierung der im Datensatz enthaltenen Gebäude auf die innerhalb der Bezirksgrenze Berlin-Mitte liegenden Gebäude sind ordinär laut dem Datensatz rund 40.455 Flachdächer, 8.970 Satteldächer, 5.707 Sonstige Dächer, 3.022 Mischformen, 2.933 Pultdächer, 912 Walmdächer, 203 Zeltdächer und 6 Krüppelwalmdächer im Bezirk Berlin-Mitte enthalten. Dazu wurden aus dem Datensatz "Gebäudehöhen" alle Gebäude entfernt, die nicht innerhalb der Grenzen der vier Prognoseräume² liegen. Die Prognoseräume sind die oberste Ebene Lebensweltlich orientierter Räume (LOR). Diese untergliedern sich in drei Ebenen: Die vier Prognoseräume (Gesundbrunnen, Moabit, Wedding, Zentrum) dienen der teilräumlichen Bevölkerungsprognose des Bezirks Berlin Mitte. Die darin enthaltenen zehn Bezirksregionen sind die Ebene, auf die sich die Verwaltungsorganisationen der Bezirke ausrichten und die 49 Planungsräume sind als unterste Ebene für vielfältige Monitorings und Analysen Grundlage.



Trotz verlässlicher Bereitstellung des Datensatzes durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Berlin sind neben Ungenauigkeiten in der Zuweisung der Dachformen auch Abweichungen zwischen dem Gebäudemodell und dem Ist-Zustand enthalten. Da der Datensatz zentrale Grundlage für die Analyse der Ausbau- und Aufstockungspotentiale im Bezirk Berlin-Mitte war, war eine Nachqualifizierung des Datensatzes erforderlich (s. [Kapitel 2.2](#)). Zentrale Herausforderung war dabei die Identifikation der als Flachdach, Sonstiges oder Mischform gekennzeichneten Berliner Dächer.

Abbildung 1: Gebäudehöhen-Datensatz kategorisiert nach ursprünglichen Dacharten (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2022): Lebensweltlich orientierte Räume (LOR). URL: <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtaten/stadtwissen/sozialraumorientierte-planungsgrundlagen/lebensweltlich-orientierte-raeume/> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

2.2 ERGÄNZENDE DATENERHEBUNG

Berliner Dächer der Gründerzeit weisen in der Regel eine ausreichende Höhe und geeignete Statik für einen Dachausbau auf. Jedoch kennzeichnet der Datensatz „Gebäudehöhen“ Berliner Dächer als Flachdächer, Mischformen und Sonstige Dächern. Eine Kategorisierung als Flachdach, Sonstiges oder Mischform führt jedoch im weiteren Prozess zu fehlerhaften Ergebnissen. Um zu bewerten, ob die Dachneigung eine Aufstockung zulassen würde, wurde in einem ersten Schritt mithilfe eines Algorithmus ein Abgleich mit dem 3D-Modell des Landes Berlin vorgenommen und der Abstand zwischen dem tiefsten und dem höchsten Punkt des Daches ermittelt. Durch den Abgleich mit Luftbildern / 3D-Modellen konnte festgestellt werden, dass Berliner Dächer und ähnliche Dachformen in der Regel über 1,50 Meter Höhe aufweisen.

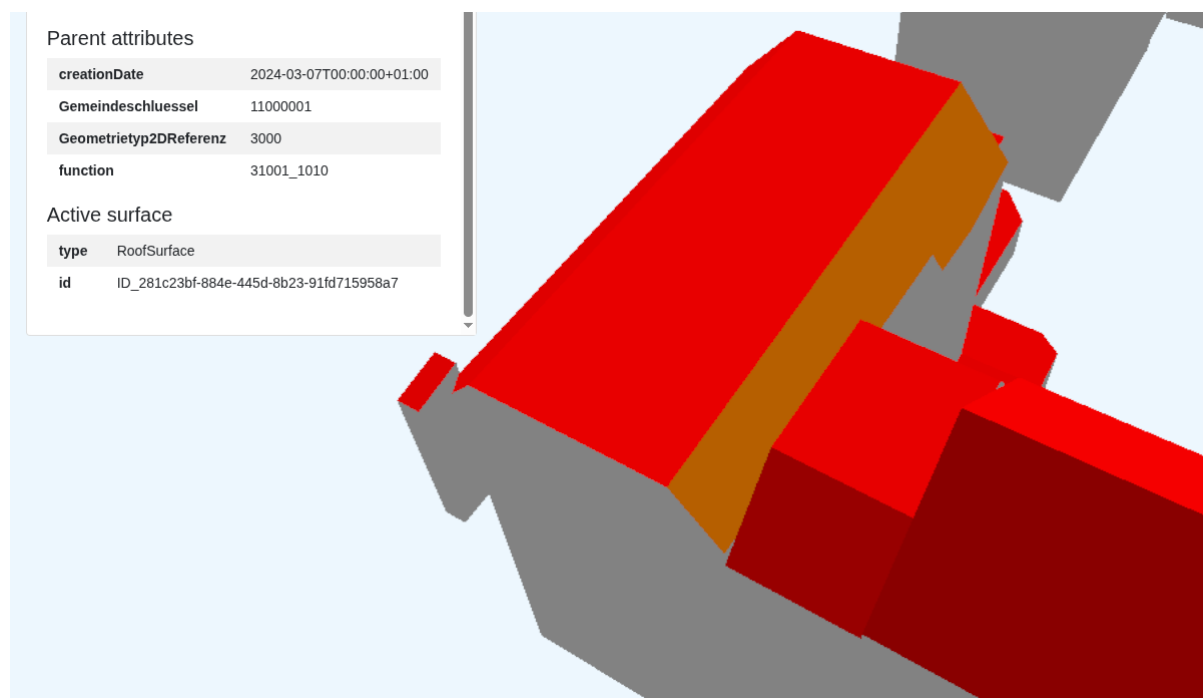


Abbildung 2: Ansicht 3D-Stadtmodell Berlin (FFY 2025).

Verbliebene Berliner Dächer, die aufgrund fehlerhafter 3D-Modellierung des Gebäudes durch diesen Grenzwert nicht identifiziert werden konnten, wurden anschließend mittels händischer Prüfung ermittelt. Dazu wurden die im Datensatz angelegten Informationen zu den Dachformen anhand farbiger digitaler Orthophotomosaike (DOP)³ aus dem Berliner Geoportal überprüft und die Information in den Attributen bei Bedarf angepasst. Darüber hinaus wurden auch bereits ausgebaute Dachformen anhand der Orthophotomosaike erhoben und die Information in dem Datensatz als Attribut für die im weiteren Prozess durchgeführte Potentialermittlung (s. Kapitel 3) hinterlegt. Die Orthophotomosaike liegen für das gesamte Berliner Stadtgebiet (2 km x 2 km) vor und haben eine Bodenaufösung von 0,20 m bei einer Lagegenauigkeit von +/- 0,4 m. Die Bereitstellung der Daten erfolgt durch Bilddaten im JPEG2000-Format. Bei der Untersuchung wurden auf diese Weise 6.458 Berliner Dächer (oder als diesem ähnlich) in Berlin-Mitte identifiziert, die zuvor als Flachdach, Sonstiges oder Mischform klassifiziert waren.

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2022): Gebäudehöhen – Aktualisiert 2023, URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/6529de5a-ca53-3eee-9d0d-aaae376ad483> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

2.3 RESULTIERENDER DATENPOOL

Nach dem Abgleich mit dem Luftbild sind in dem Datensatz für den Bezirk Mitte, welcher die Grundlage für alle weiteren Berechnungen bildete, 38.238 Flachdächer, 8.783 Satteldächer, 3.874 Sonstige Dächer, 915 Mischformen, 2.887 Pultdächer, 860 Walmdächer, 193 Zeltdächer und 6.458 Berliner Dächer enthalten.

Auch die ursprünglich als Krüppelwalmdächer kategorisierten Dächer wurden mithilfe des Luftbildes untersucht. Dabei konnten alle sechs Krüppelwalmdächer als Berliner Dächer identifiziert werden, weswegen die Kategorie in der weiteren Darstellung entfällt.

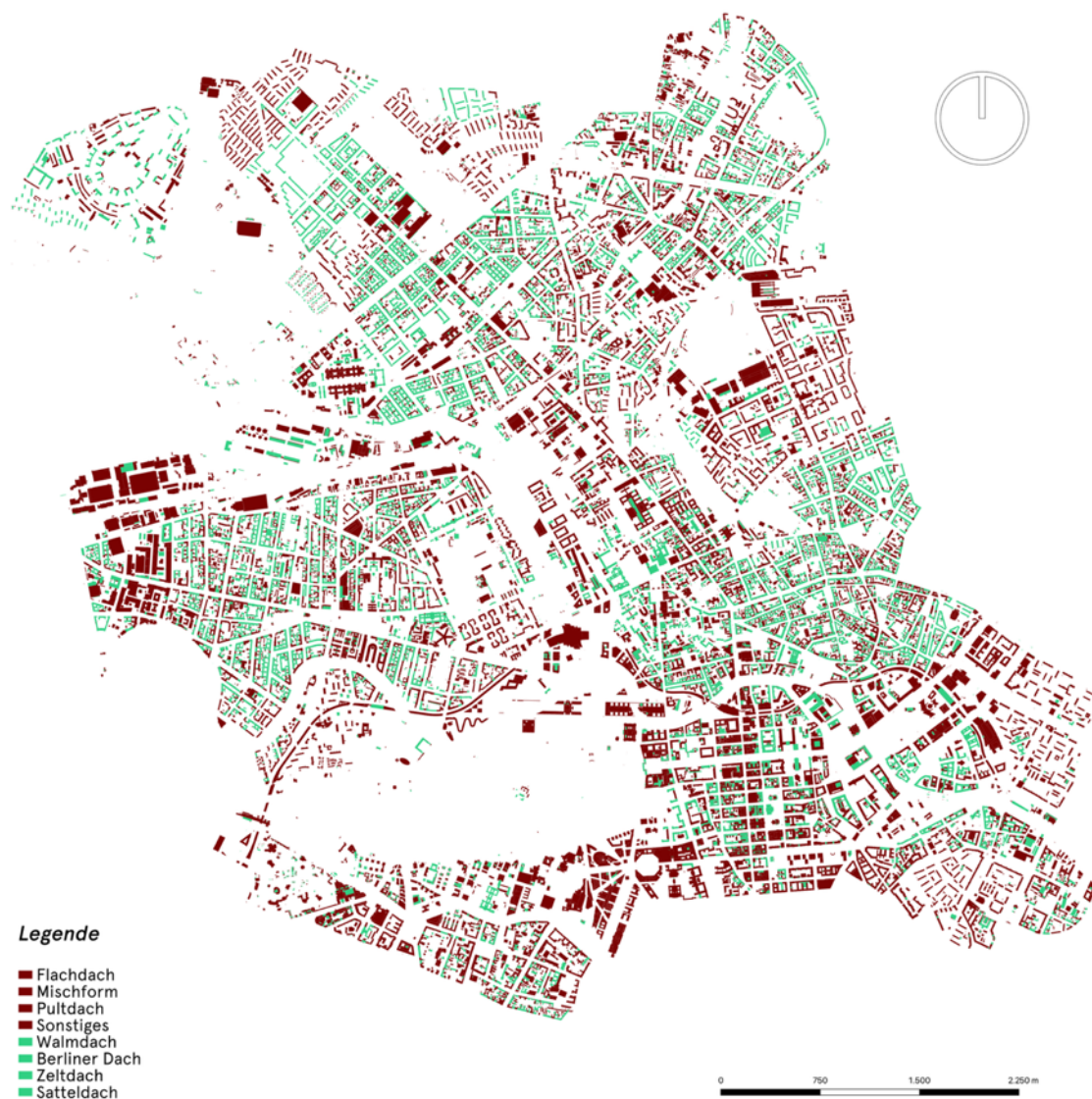


Abbildung 3: Gebäudehöhen-Datensatz kategorisiert nach überarbeiteten Dachformen (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).

Mithilfe des überarbeiteten Datensatzes wurde im weiteren Verlauf einerseits eine **algorithmische Berechnung** durchgeführt (s. Kapitel 3.3.1), welche alle aufstockbaren Gebäude ermittelte, und andererseits eine **GIS-Analyse** erstellt (s. Kapitel 3.3.2), die alle ausbaubaren Gebäudedächer zum Ergebnis hatte.

2.4 ANFORDERUNGEN AN DIE DATEN

Vorbereitend für die Analyse wurde auf Basis einer gemeinsamen Diskussion vergleichbarer Studien mit dem Bezirksamt Mitte eine Definition für Dachausbau- und Dachaufstockungspotentiale erarbeitet. Auf Basis des Austauschs mit den Fachämtern im Juli 2025 wurden folgende allgemein gültige Kriterien und Grenzwerte festgelegt:

- Maximal-Gebäudehöhe: 25 m OKFF (Oberkante Fertigfußboden),
- Mindest-Gebäudetiefe: 6 Meter
- Mindest-Grundfläche: 150 m² (brutto)
- Maximal zusätzliche Geschosse: 3 Geschosse

Ergänzend wurde diskutiert, anhand welcher Kriterien eine Abgrenzung der im Datensatz enthaltenen Gebäude für die Ermittlung der von einerseits Dachausbau- und andererseits Dachaufstockungspotentialen, möglich ist. Im Ergebnis sollten **Dachaufstockungen** bei Flach- und Pultdächern, sowie bei Sonstigen und Mischformen untersucht werden, wohingegen **Dachausbauten** bei Gebäuden mit Sattel-, Walm-, Zelt- und Berliner Dächern betrachtet werden sollten.

Die definierten Grenzwerte für Gebäudehöhe, Gebäudetiefe, Grundfläche und maximal mögliche zusätzliche Geschosse greifen methodische Standards vergleichbarer Potentialanalysen auf. So zeigt die Freiburger Studie „Freiburg on top!“⁴, dass eine valide Einschätzung von Dachausbau- und Aufstockungspotentialen nur durch eine klare Eingrenzung geeigneter Gebäudetypologien möglich ist. Dort wurden Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten, insbesondere in Reihen-, Zeilen- und Blockrandstrukturen, als hauptsächliches Potential identifiziert, während Gebäude oberhalb der Hochhausgrenze systematisch ausgeschlossen wurden. Ähnlich arbeitete die Bochumer „Potentialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung“⁵, die Mindestgrößen für freie Geschossflächen festlegte, Wohn- und Mischgebäude vor 1990 in den Fokus nahm und eine zweistufige Ermittlung in theoretisches und mathematisch-technisch umsetzbares Potential vorschaltete. Auch die Deutschlandstudie von 2015⁶ operierte mit einer differenzierten Typologisierung nach Baualtersklassen und Gebäudegrößen sowie festen Verdichtungsschlüsseln. Sie weist insbesondere darauf hin, dass Gebäude aus den 1950er–1980er Jahren durch ihre häufig vorhandenen konstruktiven Lastreserven statistisch ein besonders hohes Aufstockungspotential besitzen und baurechtlich günstig sind.

Für Berlin-Mitte lassen sich daraus folgende **inhaltliche Ableitungen** ziehen:

- Gebäude aus den 1950er–1980er Jahren können als besonders geeignet für Aufstockungen eingestuft werden. Denkmalgeschützte Objekte sind nur sehr eingeschränkt geeignet.
- Neubauten nach 1990 werden als prinzipiell aufstockbar betrachtet, weisen jedoch ein nur geringes praktisches Aktivierungspotenzial, da konstruktive, gestalterische oder

⁴ bayer | uhrig Architekten PartGmbH, MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH. (2020). *FREIBURG ON TOP! Potenzialanalyse für Dachausbau und Dachaufstockung in Freiburg* (Anlage zur DRUCKSACHE G-20/130). Stadt Freiburg, Stadtplanungsamt. URL: https://ris.freiburg.de/meeting?id=ni_2020-GR-204&agenda_item=ni_2020-GR-204%7C4380505100132%7C1 (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

⁵ RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE, & InWIS Forschung & Beratung. (2024). *Potenzialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung Handlungs Konzept Wohnen Bochum – Los 2 Ergebnisbericht*. Stadt Bochum. URL: [https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2D70DA3237BOCMDE/\\$File/Potenzialanalyse_Ergebnisbericht.pdf](https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2D70DA3237BOCMDE/$File/Potenzialanalyse_Ergebnisbericht.pdf) (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

⁶ Tichelmann, K. U., Groß, K., & Günther, M. (2016). *Deutschland-Studie 2015 Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen*. Technische Universität Darmstadt, ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. URL: https://www.twe.architektur.tu-darmstadt.de/media/twe/publikationen_13/Deutschlandstudie2015_ohne_best_practice_beispiele.pdf (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

baurechtliche Einschränkungen die Umsetzung von Dachausbauten und Aufstockungen deutlich erschweren.

- Die Analyse berücksichtigt dabei Flächen mit einer Mindestgrundfläche von 150 m², womit sich das Aktivierungspotenzial in einer vergleichbaren Größenordnung wie die Bochumer Studie (Mindestgröße 125 m²) bewegt.
- Gebäude oberhalb der Hochhausgrenze werden analog zu den methodischen Vorgaben der Freiburger Studie „Freiburg on top!“ grundsätzlich ausgeschlossen.
- Die Typologien Blockrand-, Zeilen- und Reihenhäuser lassen sich identifizieren, was gezielte Prognosen und Handlungsempfehlungen für gleichartige Bebauungsstrukturen ermöglicht.

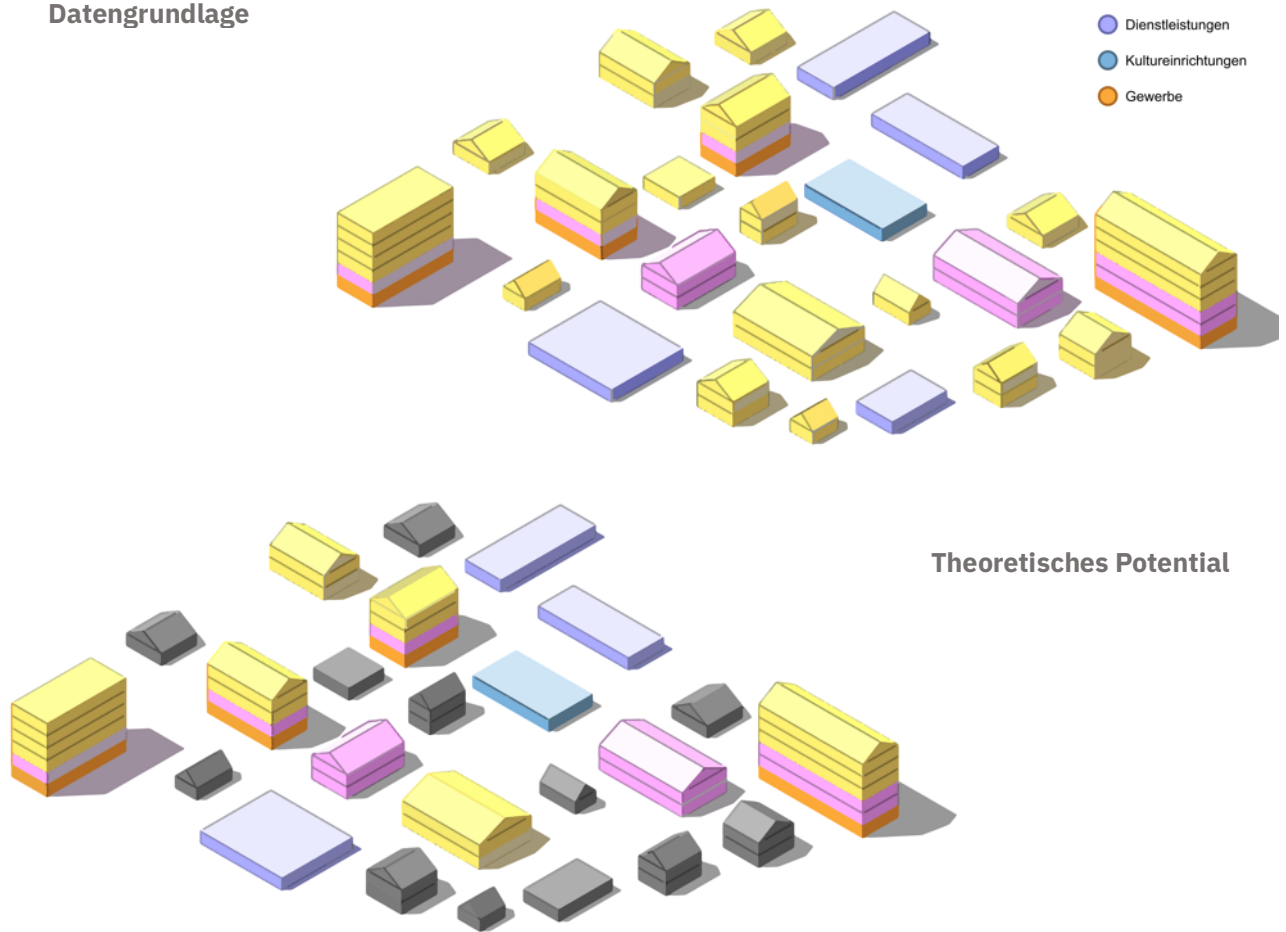
Neben der Berücksichtigung relevanter Erkenntnisse im Rahmen der Kriterien und Anforderungen orientiert sich die vorliegende Studie darüber hinaus auch an der Herangehensweise der Untersuchungen in Freiburg und Bochum und wendet ein an einem **zweistufiges Verfahren** an: Dabei wurde zunächst mithilfe zuvor genannter Anforderungen das theoretische Potential ermittelt und anschließend anhand abgestimmter Kriterien das mathematisch-technisch Potential abgeleitet. Da Gebäude nur mit sehr unterschiedlichem Aufwand und Nutzen aufgestockt oder die Dächer ausgebaut werden könnten, sind die Ergebnisse der ersten Stufe ein rein theoretisches Dachausbau- und Dachaufstockungspotential. Dieses berücksichtigt weder die Gebädefunktion noch die Statik. Für die Ermittlung sinnhafter Aufstockungs- und Dachausbaupotentiale wurde das theoretische Potential mithilfe der gemeinsam definierten Regeln konkretisiert.

Durch die Orientierung an diesen etablierten methodischen Ansätzen (Typologie-Abgrenzung, Ausschluss bestimmter Gebäudeklassen, Mindestgrößen, Nutzungsvorgaben und Obergrenzen für zusätzliche Geschosse) schließen die für Berlin-Mitte gewählten Kriterien unmittelbar an die bewährten Vorgehensweisen früherer Studien an. Dies gewährleistet eine robuste, vergleichbare und realistische Potentialabschätzung, die sowohl städtebauliche als auch bautechnische und rechtliche Rahmenbedingungen frühzeitig berücksichtigt.

3. QUANTITATIVE DACHFLÄCHENPOTENTIALANALYSE

Datengrundlage

- Wohnen
- Büros
- Dienstleistungen
- Kultureinrichtungen
- Gewerbe



Technisches Potential

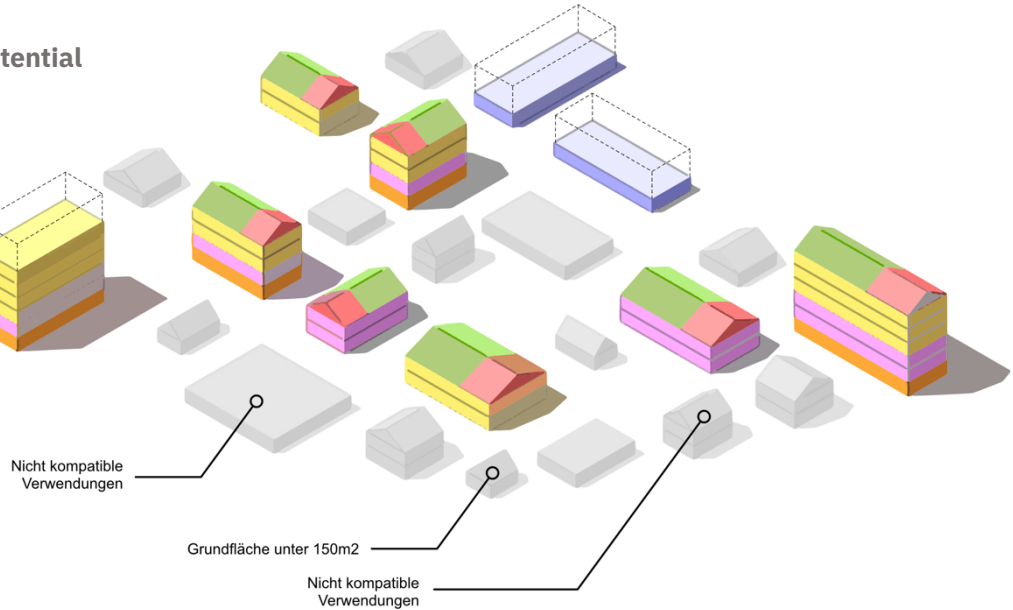


Abbildung 4: Infografik – Datengrundlage – theoretisches Potential - technisches Potential (FFY 2026).

3.1 THEORETISCHES POTENTIAL

Für die Ermittlung der **theoretischen Dachaufstockungs- und Dachausbaupotentiale** im Bezirk Berlin-Mitte aus der Datengrundlage wurden in beiden Fällen in einem ersten Schritt alle Gebäude anhand der überarbeiteten Dachformen (s. Kapitel 2.3) hinsichtlich ihrer Eignung für einen Dachausbau oder eine Aufstockung klassifiziert und anschließend anhand der im Folgenden dargestellten Methodik jeweils die Bruttogeschosfläche für die Dachaufstockungspotentiale (3.1.1) sowie für die Dachausbaupotentiale (3.1.2) ermittelt.

3.1.1 Algorithmische Berechnung der Dachaufstockungspotentiale

Für die Ermittlung der **Aufstockungspotentiale** im Bezirk Berlin-Mitte wurden die als Flachdach, Sonstiges, Mischform oder Pultdach klassifizierten Dächer untersucht. Wie bereits beschrieben (s. Kapitel 2) wurden zu diesem Zweck die im Datensatz "Gebäudehöhen" bereitgestellten Informationen zu der Dachform der in Berlin Mitte vorhandenen Gebäude geprüft.

Nach der Identifizierung geeigneter Dächer mithilfe des 3D-Modells des Landes Berlin⁷ und der Anwendung der beschriebenen Kriterien unter anderem zu Mindest-Grundfläche und maximaler Gebäudehöhe (s. Kapitel 2.4) zur Selektion geeigneter Gebäude wurde der Datensatz zu den statistischen Blöcken des räumlichen Bezugssystems⁸ als Einheit genutzt, um mithilfe eines Algorithmus die Abstandsflächen der Gebäude zueinander zu berechnen. Der statistische Block bildet die kleinste flächige Unterteilung des Berliner Stadtgebiets – im Regelfall eine Fläche, die von Straßen umgeben ist. Dies bildete die Grundlage, um für jedes Gebäude die maximal mögliche Höhe zu ermitteln, bevor es die Abstandsflächen eines anderen bestehenden Gebäudes schneidet. Mittels dieser Aussage konnte anschließend berechnet werden, wie viele Geschosse (max. drei Vollgeschosse) je Gebäude theoretisch aufstockbar wären.

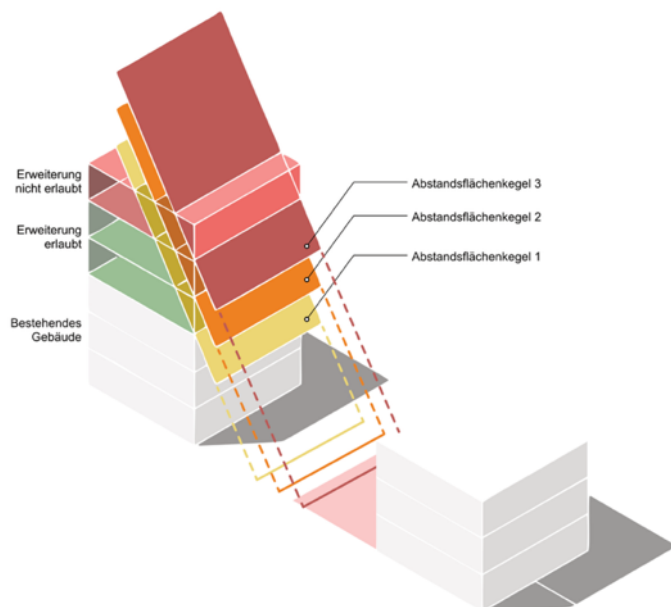


Abbildung 5: Infografik - Ermittlung der Abstandsflächen (FFY 2026).

Da Abstandsflächen nur bis zur Mitte öffentlich gewidmter Flächen, wie Straßen fallen dürfen, wurden die Ergebnisse mit dem Datenlayer Straßenabschnitte⁹ aus den Berliner Geodaten nachqualifiziert. Dabei wurde ähnlich wie zuvor die maximal mögliche Höhe der Gebäude (bevor die Abstandsflächen über die Mitte der Straße hinaus reichen würden) ermittelt und anschließend wurde der Zuschnitt problematischer Aufstockungspotentiale eingekürzt.

⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2024): 3D-Gebäudemodelle im Level of Detail 2 (LoD 2). URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/8a7ea996-7955-4fbb-8980-7be09be6f193> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025): Statistische Blöcke des RBS <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/c6182565-2b04-3265-81fa-64f22eaac734> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025): Straßenabschnitte - Verkehrsobjekte des Regionalen Bezugssystems (RBS). URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/25d6c52e-58e8-3040-9b0c-d9df462430e1> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

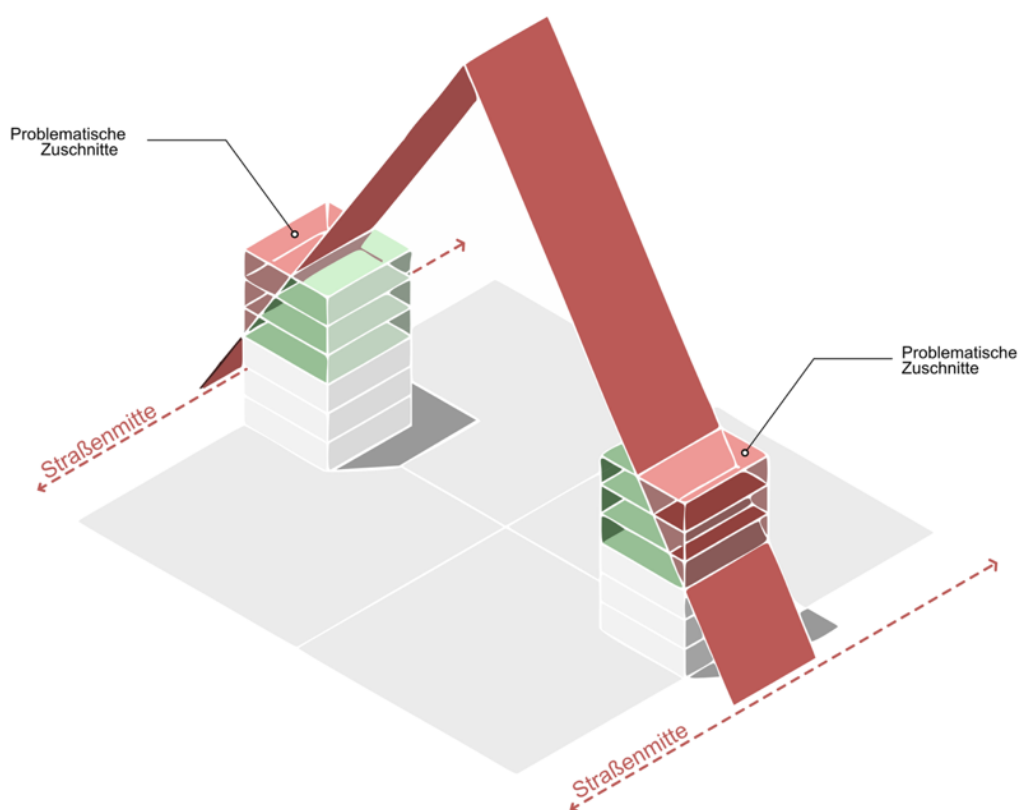


Abbildung 6: Infografik - Konkretisierung der Abstandsflächen (FFY 2026).

Bei dieser Vorgehensweise ist zu beachten, dass jedes Gebäude nur in seinem Ist-Zustand betrachtet werden konnte. Das bedeutet, sobald ein Aufstockungspotential (gänzlich) ausgenutzt wurde, können angrenzende Potentialflächen gegebenenfalls nicht mehr realisiert werden. Bei den Ergebnissen handelt es sich daher rein um ein mathematisch ermitteltes Potential, in dem noch keine Aussage zur baurechtlichen Machbarkeit enthalten ist. Das Ergebnis dieser Berechnung sind rund $8.402.151 \text{ m}^2$ theoretisches Potential für zusätzliche Bruttogeschossfläche, die durch Dachaufstockungen im Bezirk Berlin-Mitte geschaffen werden könnten. Betrachtet man die das theoretische Potential für Dachaufstockungen anhand der Orthophotomosaik (s. Kapitel 2.2) genauer sind davon rund 254.358 m^2 bereits aufgestockt. Entfernt man die bereits aufgestockten Gebäude, verbleiben noch ca. **$8.147.792 \text{ m}^2$ theoretisches Aufstockungspotential.**

Nach Auswertung des 3D-Stadtmodells haben davon rund 284.740 m^2 BGF zudem Höfe, Schornsteine, Aufzugsüberfahrten oder kleinere Aufbauten wie Lüftungsanlagen. Etwa $7.863.052 \text{ m}^2$ BGF theoretische Dachaufstockungspotentiale hingegen lösen voraussichtlich wenig Konflikte am Gebäude aus. Da zuvor beschriebene Dachaufbauten eine Aufstockung allerdings nicht verhindern, wurden die Potentiale für die Auswertungen im weiteren Prozess dennoch berücksichtigt.

3.1.2 GIS-Analysen zur Ermittlung von Dachausbaupotentialen

Für die Ermittlung der theoretischen Dachausbaupotentiale im Bezirk Berlin-Mitte wurden die als Sattel-, Walm-, Zeltdach und Berliner Dach klassifizierte Dächer untersucht und die abgestimmten Kriterien auf den Gebäudedatensatz (s. Kapitel 2.4) angewandt. Da der Anteil des Dachgeschosses an der Grundfläche des Gebäudes bei den verschiedenen Dachformen sehr unterschiedlich ist und insbesondere die Berliner Dächer einen hohen Anteil der Grundfläche auch als Dachgeschossgrundfläche haben, wurden vor Abzug pauschaler Anteile, bspw. für die Erschließung, alle Gebäude mit einer Grundfläche unter 150 m^2 aus dem Datensatz entfernt. Anschließend wurde ein pauschaler Anteil von 30% der Gebäudegrundfläche abgezogen, um Dachschrägen, Erschließungs- und Konstruktionsflächenanteile pauschal abzuziehen und eine Annäherung an die Dachgeschossgrundfläche zu erhalten, die als Wohnraum geeignet sein könnte. Das Ergebnis sind rund **1.732.905 m² BGF theoretisches Dachausbaupotential** im Bezirk Berlin-Mitte.

In einem letzten Schritt wurden bereits ausgebaute Dächer identifiziert und aus dem Datensatz entfernt. Dazu wurden ausgebaute Dachgeschosse mithilfe der Orthophotomosaik (siehe Kapitel 2.2) anhand von Fenstern, Dachgauben oder -terrassen identifiziert und aus dem Datensatz entfernt. Schaut man sich das theoretische Dachausbaupotential im Detail an, wird durch den Abgleich mit dem Luftbild deutlich, dass bereits etwa 513.598 m^2 BGF Dachfenster, Loggien oder Gauben haben und daher davon auszugehen ist, dass diese bereits ausgebaut sind. Somit verbleiben lediglich noch $1.219.308 \text{ m}^2$ BGF theoretisches Potential für einen Dachausbau, die im weiteren Prozess für die Ermittlung des technischen Potentials berücksichtigt wurden.

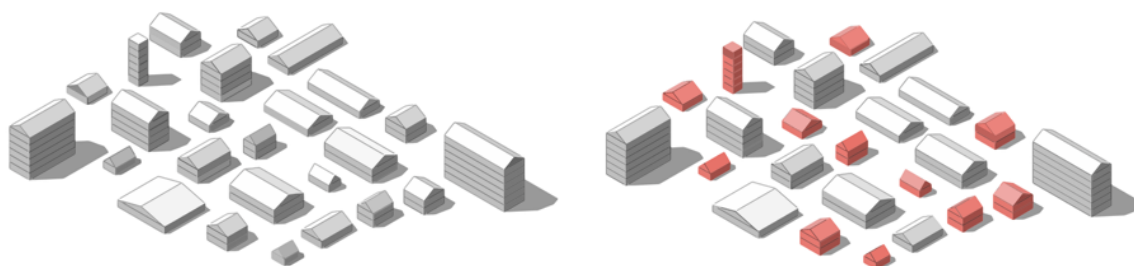


Abbildung 7: Infografik – Auswahl anhand der Grundfläche (FFY 2026).

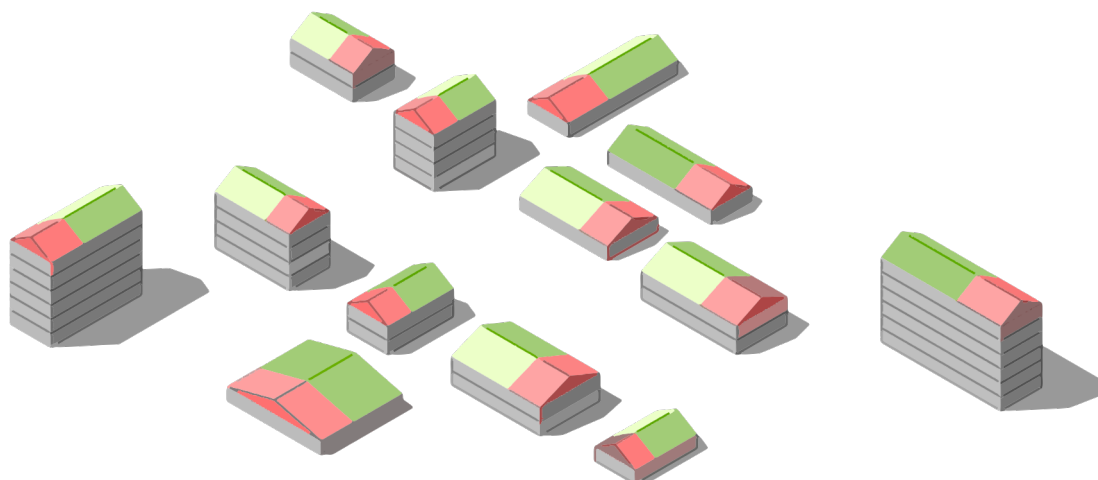


Abbildung 8: Infografik – Reduzierung pauschaler Anteile für Erschließung etc. (FFY 2026).

3.2 TECHNISCHES POTENTIAL

Das Ergebnis der algorithmischen Auswertung sowie das Ergebnis der Dachformenberichtigung und anschließenden GIS-Auswertung ergibt jeweils das theoretische Flächenpotential. Das theoretische Potential beinhaltet jedoch Dachaufstockungs- und -ausbaupotentiale unabhängig von der Gebäudefunktion und damit verbundenen Rahmenbedingungen.

Gemeinsam mit den Fachämtern des Bezirks Berlin-Mitte wurden im Rahmen des Regel-Workshops Gebäudefunktionen ausgeschlossen, welche sich grundsätzlich nicht für Dachausbauten und –aufstockungen zu Wohnzwecken eignen. Dies betrifft insbesondere: Regierungsbauten, Bildungseinrichtungen, Verwaltungsgebäude, Kultureinrichtungen und Garagentypologien. Der Anteil dieser Gebäude am Gesamtbestand liegt bei 21.863 Gebäude(-teilen), was rund einem Drittel der Gesamtgebäude im Bezirk Berlin-Mitte entspricht.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die betroffenen Funktionen:

Grund	Ausgeschlossene Nutzungen
Bildungseinrichtungen	Allgemeinbildende Schule, Berufsbildende Schule, Bibliothek, Bücherei, Forschungsinstitut, Gebäude für Bildung und Forschung, Gebäude für Forschungszwecke, Hochschulgebäude (Fachhochschule, Universität), Kinderkrippe, Kindergarten, Kindertagesstätte, Museum
Nebengebäude (Garage)	Aquarium, Terrarium, Voliere, Empfangsgebäude des Zoos, Gebäude für Land- und Forstwirtschaft, Gebäude im Freibad, Gebäude im Zoo, Gebäude zum Sportplatz, Gebäude zur Freizeitgestaltung, Kantine, Kiosk, Sport-, Turnhalle, Carport, Fahrzeughalle, Garage, Gartenhaus, Gewächshaus (Botanik), Kühlhaus, Lagerhalle, Lagerschuppen, Lagerhaus, Schuppen, Stall, Stall im Zoo, Tierschauhaus, Treibhaus, Überdachung, Werkstatt
Mobilität	Bahnhofsgebäude, Betriebsgebäude des Güterbahnhofs, Betriebsgebäude für Flugverkehr, Betriebsgebäude für Schienenverkehr, Betriebsgebäude für Schiffsverkehr, Betriebsgebäude für Straßenverkehr, Betriebsgebäude zu Verkehrsanlagen (allgemein), Betriebsgebäude zur Schleuse, Bootshaus, Gebäude zum S-Bahnhof, Gebäude zum U-Bahnhof, Lokschuppen, Wagenhalle, Parkdeck, Tankstelle
Kultur- und Gemeinbedarf	Badegebäude, Festsaal, Feuerwehr, Freizeit- und Vergnügungsstätte, Freizeit-, Vereinsheim, Dorfgemeinschafts-, Bürgerhaus, Friedhofsgebäude, Gebäude für Erholungszwecke, Gebäude für Gesundheitswesen, Gebäude für kulturelle Zwecke, Gebäude für öffentliche Zwecke, Gebäude für religiöse Zwecke, Gebäude für Sicherheit und Ordnung, Gebäude für soziale Zwecke, Gebäude für Sportzwecke, Gedenkstätte, Denkmal, Denkstein, Standbild, Gemeindehaus, Gericht, Gotteshaus, Hallenbad, Heilanstalt, Pflegeanstalt, Pflegestation, Justizvollzugsanstalt, Kapelle, Kaserne, Kirche, Konzertgebäude, Krankenhaus, Markthalle, Messehalle, Polizei, Schloss, Stadion, Synagoge, Theater, Oper, Veranstaltungsgebäude
Regierungsbauten / Verwaltung	Botschaft, Konsulat, Parlament, Verwaltungsgebäude, Rathaus

Technik	Elektrizitätswerk, Gebäude an unterirdischen Leitungen, Gebäude für Fernmeldewesen, Gebäude zur Abfallbehandlung, Gebäude zur Abwasserbeseitigung, Gebäude zur Elektrizitätsversorgung, Gebäude zur Entsorgung, Gebäude zur Wasserversorgung, Heizwerk, Kontrollturm, Land- und forstwirtschaftliches Betriebsgebäude, Laufkran, Brückenlaufkran, Müllbunker, Portalkran, Pumpstation, Pumpwerk (nicht für Wasserversorgung), Schornstein, Speichergebäude, Stellwerk, Blockstelle, Toilette, Umformer, Umspannwerk, Wasserwerk, Windmühle, Zuschauertribüne
Unbekannt	Nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Tabelle „Ungeeignete Gebädefunktionen“

Entfernt man aus dem theoretischen Potential die ausgeschlossenen Gebädefunktionen und unterzieht die hinterbliebenen Potentiale einer Plausibilitätsprüfung, verbleibt das mathematisch-technische Flächenpotential. Die Plausibilitätsprüfung dient dazu, definitiv ungeeignete Gebäude zu identifizieren, die aufgrund einer uneindeutigen Funktionszuweisung in den Potentialen enthalten blieben. So wird beispielsweise das Stadtbahnviadukt auch als Gebäude für Handel und Dienstleistungen oder Teile des Deutschen Historischen Museums als Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe klassifiziert. Da diese Gebäude trotz der Funktionszuweisung nicht geeignet sind, wurden sie aus den Ergebnissen entfernt.

Nach der Überprüfung der Gebäudefunktionen und der Plausibilitätsprüfung ergibt sich folgendes **mathematisch-technisches Potential**:

- rund 4.227.092 m² Bruttogeschossfläche (BGF) Dachaufstockungspotential.
- rund 815.603 m² Bruttogeschossfläche (BGF) Dachausbaupotential.

Zu diesem Zeitpunkt noch nicht enthalten in den Ergebnissen sind Aussagen über die Umsetzbarkeit oder den Zeithorizont einer Realisierung. Die Bewertung dieser Kriterien findet sich in Kapitel 4 und 5.

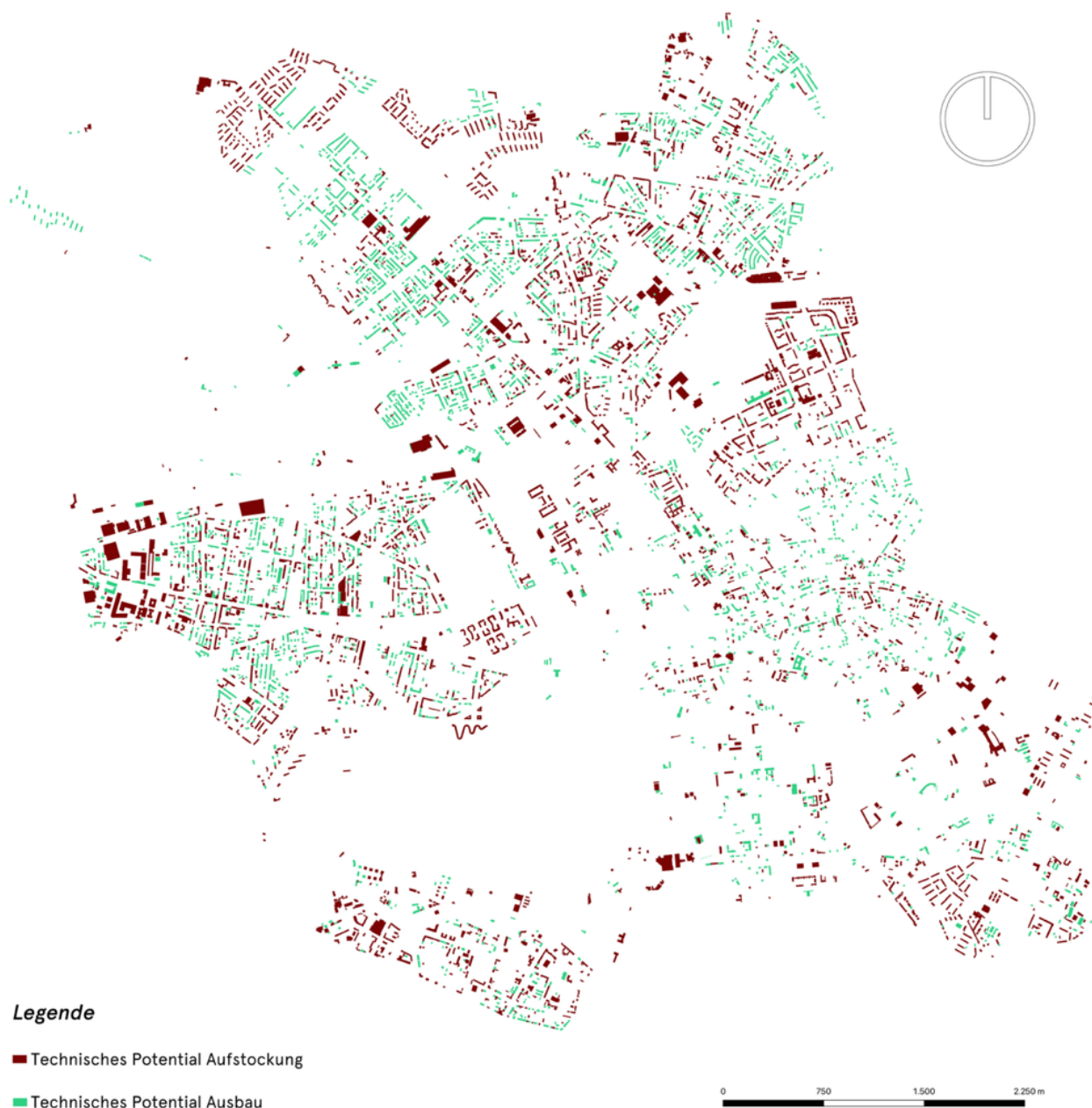


Abbildung 9: Potentiale kategorisiert nach Aufstockung und Ausbau (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).

3.3 ERGEBNISSE IM DETAIL

3.3.1 Auswertung nach Dachformen

Schaut man sich die ca. 4.227.092 m² BGF Dachaufstockungspotentiale zeigt sich folgende Verteilung in Bezug auf die Dachformen:

- 12.148 m² Aufstockungspotentiale auf Pultdächern
- 3.860.689 m² Aufstockungspotentiale auf Flachdächern
- 262.113 m² Aufstockungspotentiale auf Sonstigen Dachformen
- 92.142 m² Aufstockungspotentiale auf Mischformen

Vor allem Flachdächer eignen sich besonders gut für Aufstockungen, da sie eine gleichmäßige und klare Lastabtragung ermöglichen. Im Vergleich zu Pultdächern oder Mischformen erlauben sie eine vollflächige Nutzung ohne Höhenverluste und bieten somit größere Flexibilität für Grundriss, Technik und Bauweise. Dadurch sind Aufstockungen auf Flachdächern in der Regel wirtschaftlicher und effizienter umsetzbar.

Im Fall der ca. 815.604 m² BGF Dachausbaupotentiale im Detail an zeigt sich folgende Verteilung:

- Berliner Dächer weisen knapp 352.650 m² BGF Dachausbaupotentiale auf
- Satteldächer weisen etwa 401.949 m² BGF Dachausbaupotentiale auf
- Walmdächer weisen rund 51.217 m² BGF Dachausbaupotentiale auf
- Zeltdächer weisen circa 9.788 m² BGF Dachausbaupotentiale auf

Auch wenn sich manche Dachformen (wie z.B. das Berliner Dach) aufgrund der vergleichsweise hohen Anteile nutzbarer Dachgeschossfläche besser eignen als andere Dachformen, die weniger nutzbarer Fläche bieten (wie das Zeltdächer), verhindert dies einen Ausbau grundsätzlich nicht. Daher wurden alle ausgeführten Dachformen auch im weiteren Prozess berücksichtigt.

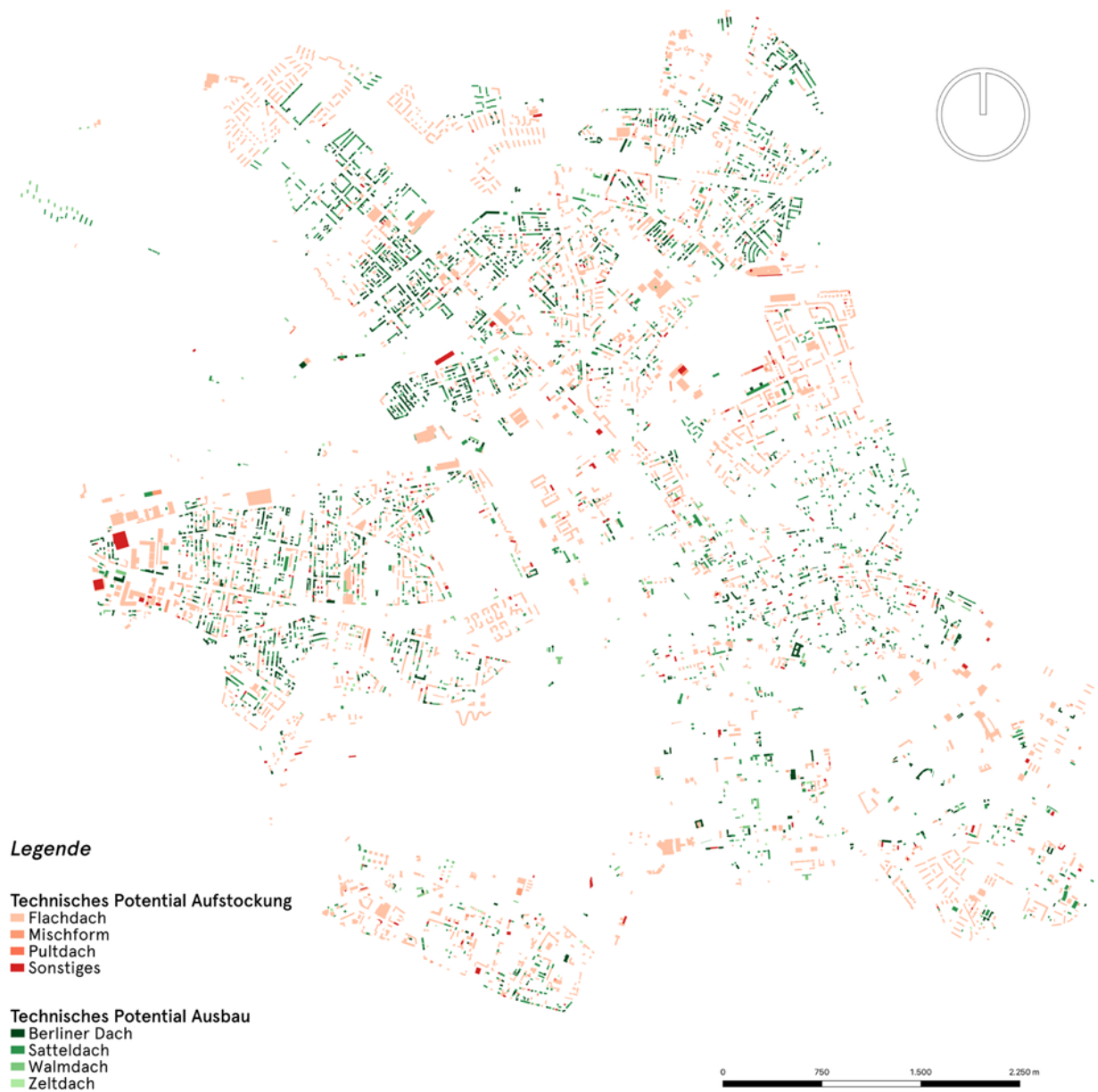


Abbildung 10: Ausbau- und Aufstockungspotentiale nach Dachformen (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).

3.3.2 Auswertung nach Planungsräumen

Für eine nachvollziehbare Aussage über die Verortung und die Ausprägung der ermittelten Potentiale wurden ergänzende Informationen aus dem Berliner Geoportal herangezogen, um die Potentiale hinsichtlich LOR-Planungsräumen¹⁰ zu untersuchen. Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) untergliedern sich in drei Ebenen, wobei für die vorliegende Studie die unterste Ebene der Planungsräume als relevante Bezugsgröße gewählt wurde. Die Prognoseräume sind die Ebene für die teilräumliche Bevölkerungsprognose (vgl. Abbildung 1). Die Bezirksregionen sind die Ebene auf, die sich die Verwaltungsorganisationen der Bezirke ausrichten (vgl. Abbildung 2) und die Planungsräume sind als unterste Ebene Grundlage für vielfältige Monitorings und Analysen. Wertet man die mathematisch-technischen Aufstockungs- und Ausbaupotentiale (s. Kapitel 3.2) anhand der 41 Planungsräume des Bezirks Berlin-Mitte aus, ergibt sich folgende Verteilung:

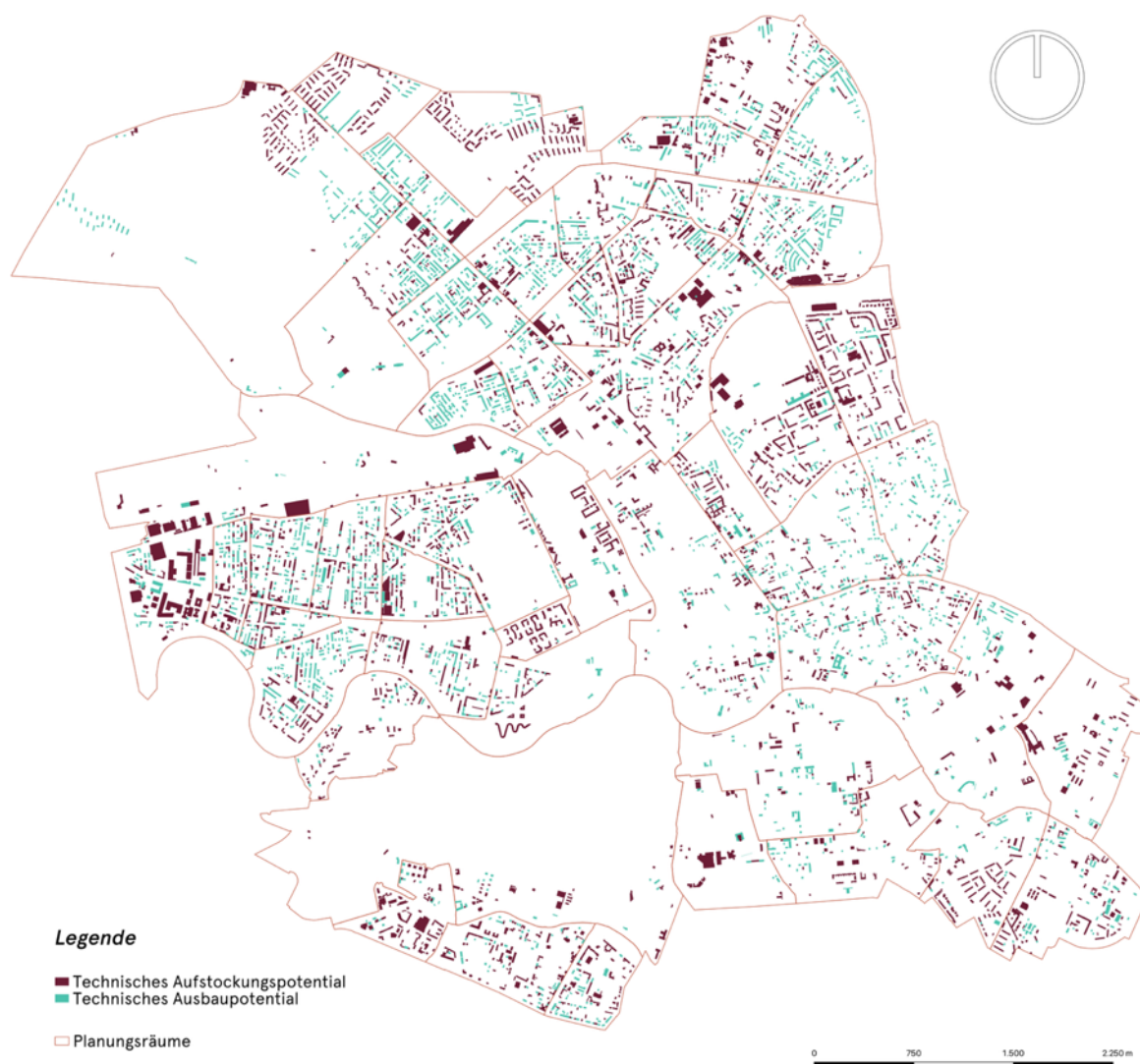


Abbildung 11: Übersicht mathematisch-technischer Dachaufstockungs- und Dachausbaupotentiale nach Planungsräumen (FFY, 2026).

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021): Lebensweltlich orientierte Räume (LOR).

URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/5e05b70b-50d6-4164-b0fd-9cdef4e43559> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025)

Dachaufstockungspotentiale

Afrikanische Straße: 113.396 m ²
Alexanderplatzviertel: 109.175 m ²
Antonstraße: 83.850 m ²
Arkonaplatz: 22.546 m ²
Beusselkiez: 55.939 m ²
Bremer Straße: 52.234 m ²
Brunnenstraße: 228.942 m ²
Charitéviertel: 87.766 m ²
Drontheimer Straße: 77.024 m ²
Elberfelder Straße: 65.332 m ²
Emdener Straße: 59.189 m ²
Gesundbrunnen: 98.274 m ²
Glasgower Straße: 29.168 m ²
Großer Tiergarten: 54.135 m ²
Hansaviertel: 55.263 m ²
Heidestraße: 64.584 m ²
Heine-Viertel Ost: 10.8472 m ²
Heine-Viertel West: 82.945 m ²
Humboldthain Nordwest: 240.797 m ²
Humboldthain Süd: 195.160 m ²
Huttenkiez: 494.401 m ²
Invalidenstraße: 53.693 m ²
Kameruner Straße: 77.147 m ²
Karl-Marx-Allee: 81.559 m ²
Koloniestraße: 11.1220 m ²
Körnerstraße: 48.925 m ²
Leipziger Straße: 49.907 m ²
Leopoldplatz: 43.903,09 m ²
Londoner Straße: 86606 m ²
Lübecker Straße: 84.294 m ²
Lüneburger Straße: 41075 m ²
Lützowstraße: 90.063 m ²
Nordbahnhof: 47.170 m ²
Nordufer: 31.325 m ²
Oranienburger Straße: 87.545 m ²
Schillerpark: 152.533 m ²
Schulstraße: 37.350 m ²
Schwedenstraße: 42.968 m ²
Soldiner Straße: 32.389 m ²
Sparrplatz: 42.660 m ²
Stephankiez: 76.526 m ²
Stülerstraße: 106.245 m ²
Thomasiusstraße: 60.696 m ²
Uferstraße: 111.329 m ²
Unter den Linden: 44.274 m ²
Westliche Müllerstraße: 35.838 m ²
Wilhelmstraße: 67.236 m ²
Zillesiedlung: 70.594 m ²
Zwinglistraße: 39.843 m ²
Gesamt: 4.227.092 m²

Dachausbaupotentiale

Afrikanische Straße: 29.345 m ²
Alexanderplatzviertel: 17.438 m ²
Antonstraße: 10.652 m ²
Arkonaplatz: 20.358 m ²
Beusselkiez: 14.923 m ²
Bremer Straße: 28.187 m ²
Brunnenstraße: 7.261 m ²
Charitéviertel: 22.056 m ²
Drontheimer Straße: 18.263 m ²
Elberfelder Straße: 30.882 m ²
Emdener Straße: 21.418 m ²
Gesundbrunnen: 30.503 m ²
Glasgower Straße: 21.857 m ²
Großer Tiergarten: 4.996 m ²
Hansaviertel: 4.722 m ²
Heidestraße: 6.970 m ²
Heine-Viertel Ost: 14.099 m ²
Heine-Viertel West: 8.085 m ²
Humboldthain Nordwest: 30.764 m ²
Humboldthain Süd: 15.477 m ²
Huttenkiez: 29.621 m ²
Invalidenstraße: 26.748 m ²
Kameruner Straße: 30.734 m ²
Karl-Marx-Allee: 5.760 m ²
Koloniestraße: 17.062 m ²
Körnerstraße: 10.226 m ²
Leipziger Straße: 10.601 m ²
Leopoldplatz: 22.836 m ²
Londoner Straße: 80.46 m ²
Lübecker Straße: 16.495 m ²
Lüneburger Straße: 6.135 m ²
Lützowstraße: 10.328 m ²
Nordbahnhof: 9.475 m ²
Nordufer: 27.200 m ²
Oranienburger Straße: 32.345 m ²
Schillerpark: 6.582 m ²
Schulstraße: 17.368 m ²
Schwedenstraße: 10.098 m ²
Soldiner Straße: 25.965 m ²
Sparrplatz: 14.554 m ²
Stephankiez: 20.869 m ²
Stülerstraße: 3.941 m ²
Thomasiusstraße: 13.982 m ²
Uferstraße: 17.439 m ²
Unter den Linden: 19.465 m ²
Westliche Müllerstraße: 29.660 m ²
Wilhelmstraße: 3.452 m ²
Zillesiedlung: 465 m ²
Zwinglistraße: 9.896 m ²
815.604 m²

Tabelle „Übersicht technische Dachaufstockungs- und Dachausbaupotentiale nach Planungsräumen.

Abbildungen auf den folgenden Seiten zeigen die Ergebnisse der Untersuchungen beispielhaft für die drei Planungsräume: Schillerpark, Humboldthain Süd und Heine-Viertel-Ost. Im mathematisch-technischen Potential ist jedoch noch keine Berücksichtigung von Genehmigungsaspekten oder Erschwernisfaktoren (s. Kapitel 5) enthalten.

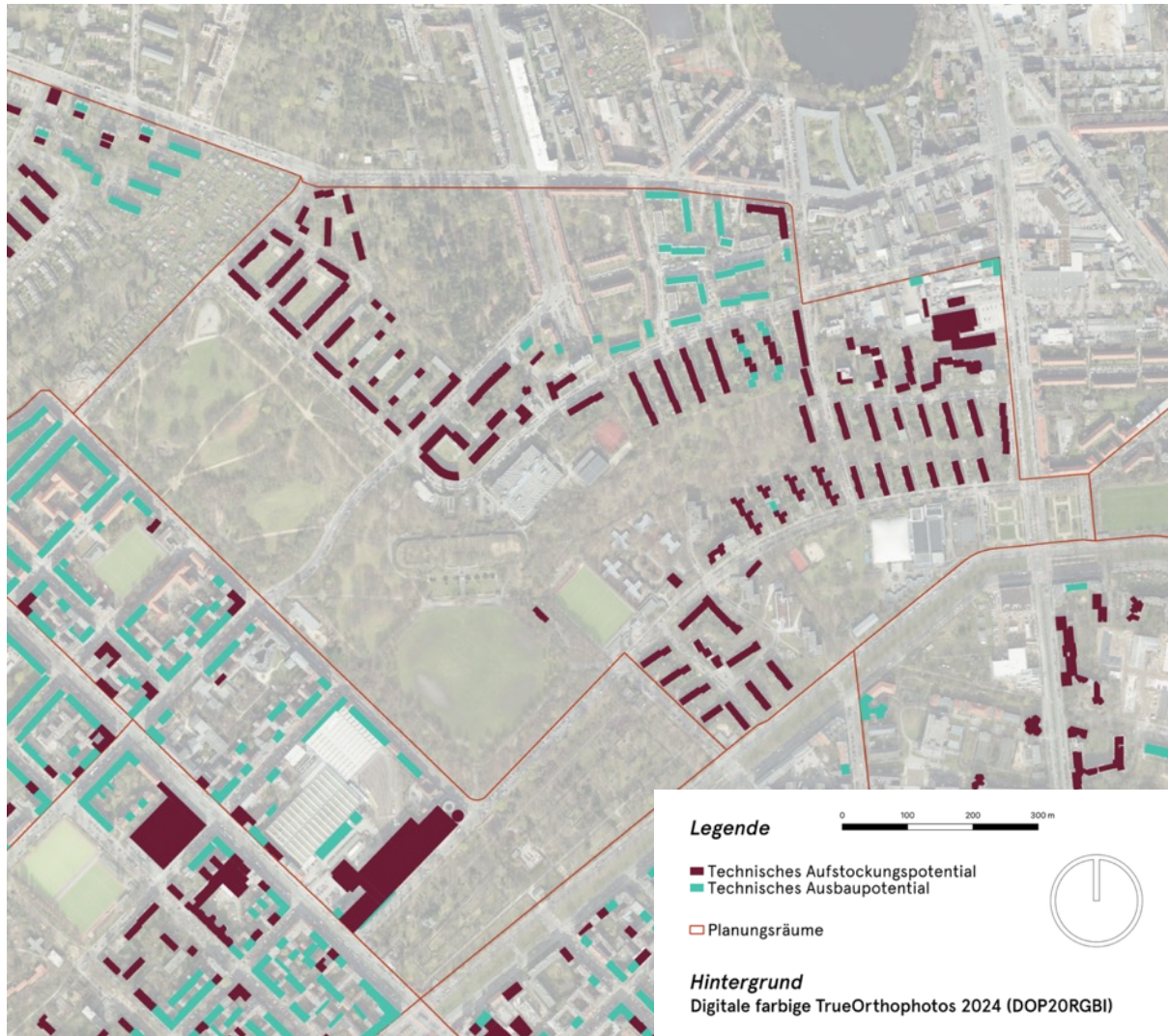


Abbildung 12: Schillerpark – Mathematisch-Technisches Aufstockungspotential (blau) und Dachausbaupotential (orange) inkl. Grenzen der Prognoseräume des Bezirks Berlin-Mitte (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).

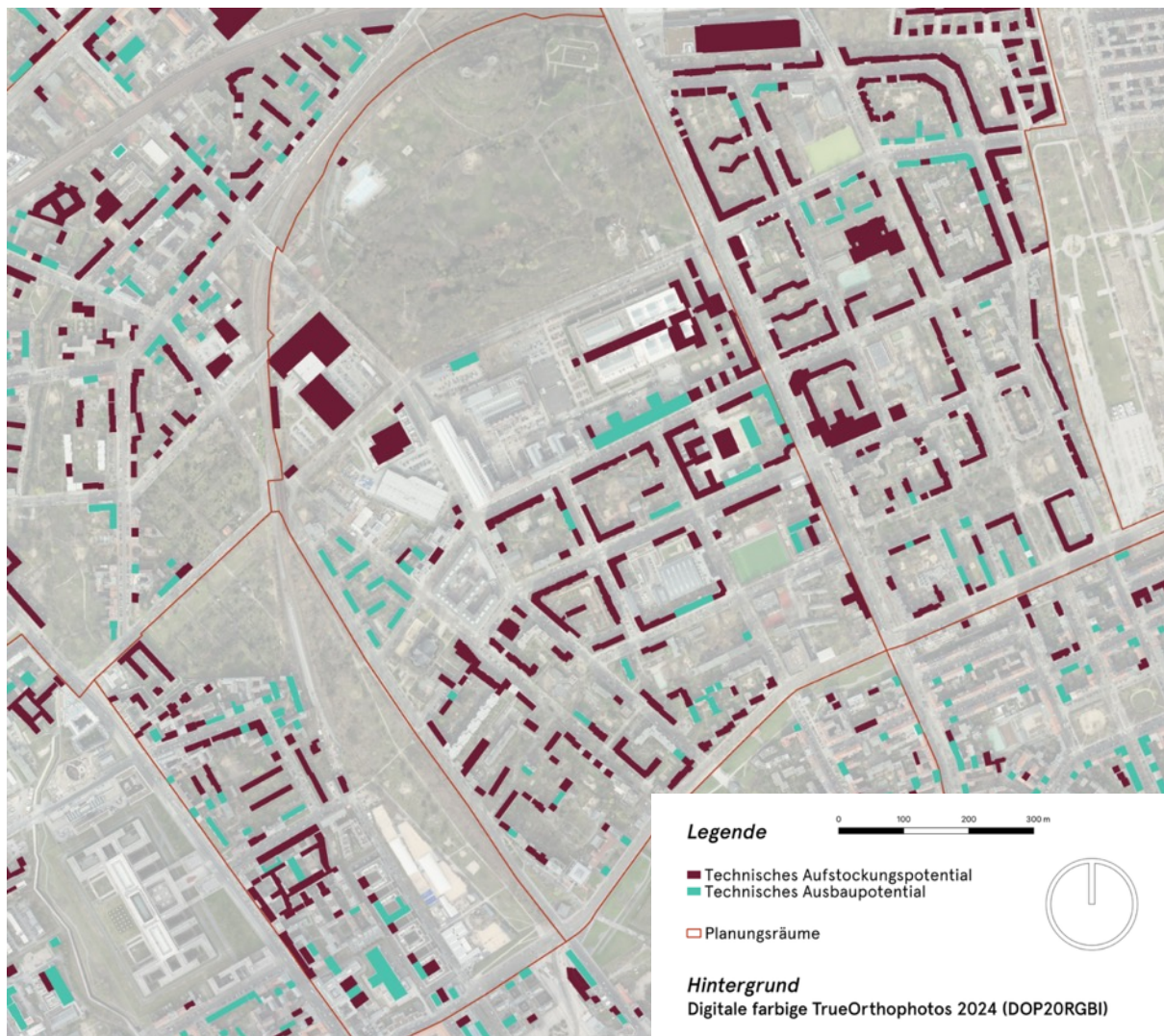


Abbildung 13: Humboldthain Süd – Mathematisch-Technisches Aufstockungspotential (blau) und Dachausbaupotential (orange) inkl. Grenzen der Prognoseräume des Bezirks Berlin-Mitte (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).

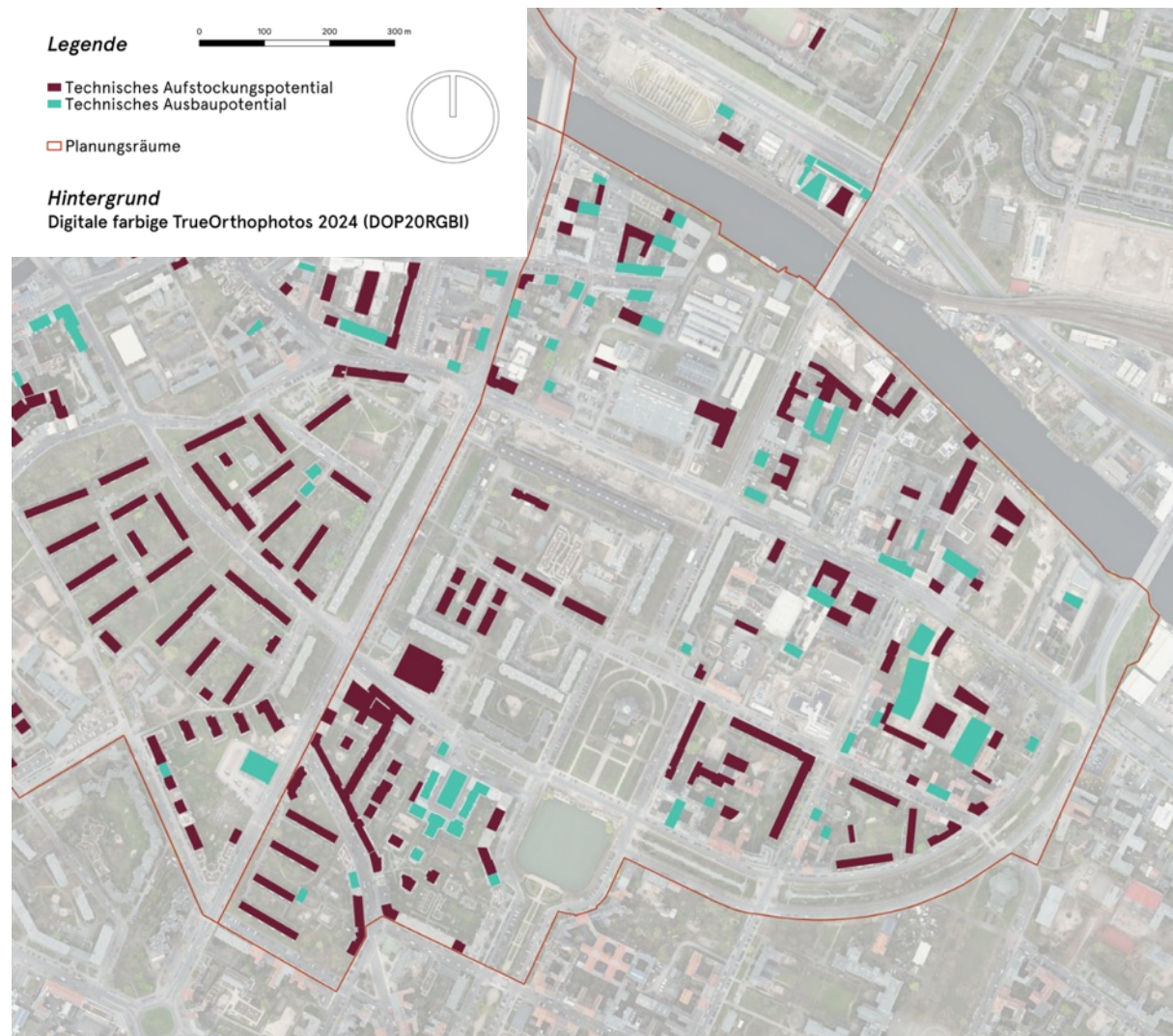


Abbildung 14: Heine-Viertel-Ost – Mathematisch-Technisches Aufstockungspotential (blau) und Dachausbaupotential (orange) inkl. Grenzen der Prognoseräume des Bezirks Berlin-Mitte (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).

4. PLANERISCHE UNTERSUCHUNG

4.1 BESCHREIBUNG DER GRUNDLAGEN

Die Aktivierung von Aufstockungs- und Dachausbaupotentialen bietet dem Bezirk Berlin-Mitte die Möglichkeit, wertvollen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und bestehende städtebauliche Strukturen effizient weiterzuentwickeln. Während die vorangegangene quantitative Analyse aufzeigt, wie viel theoretisches Potential durch Aufstockungen und Dachausbauten im Bezirk vorhanden sein könnte, richtet sich der folgende Abschnitt auf die qualitative Bewertung, also darauf, welche Maßnahmen unter Berücksichtigung baulicher, rechtlicher, städtebaulicher und sonstiger baufachlicher Rahmenbedingungen tatsächlich realisiert werden können.

Empirische Studien aus anderen deutschen Städten wie Freiburg, Bochum und der deutschlandweiten Untersuchung von 2015 zeigen, dass durch gezielte Aufstockungen und Dachausbauten signifikante Wohnraumpotentiale realisiert werden können – etwa in Freiburg mehrere Tausend Wohneinheiten, in Bochum Zehntausende Wohnungen, und deutschlandweit potenziell über eine Million Wohnungen. Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass insbesondere in dicht bebauten Innenstadtbereichen ein großer Bedarf an Wohnraum durch Nachverdichtung im Bestand gedeckt werden kann. Gleichzeitig machen die Studien aber auch deutlich, dass die tatsächliche Umsetzbarkeit von vielen Faktoren abhängt, darunter Eigentumsstrukturen, baulicher Zustand, Sanierungskosten, Brandschutz, Barrierefreiheit und die Einhaltung von städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anforderungen.

Die Planung bewegt sich daher in einem vielschichtigen rechtlichen und fachplanerischen Rahmen, der die Realisierbarkeit solcher Maßnahmen maßgeblich beeinflusst. Grundlage für jede Betrachtung bilden die allgemeinen bau- und planungsrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es ist deshalb zu prüfen, ob auf Grundlage dieser Gesetze für das betreffende Gebiet der Baunutzungsplan oder Bebauungspläne gelten, welche u.a. die Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich festsetzen. Außerdem regelt die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) zentrale Parameter wie Gebäudehöhe, Dachform, Abstandsflächen, Brandschutz, Barrierefreiheit und die allgemeinen Anforderungen an sichere und nachhaltige Bauwerke.

Ergänzt werden diese durch spezifische fachplanerische Belange, die in Berlin-Mitte aufgrund der dichten historischen Bebauung und der vielfältigen Schutzgüter eine besonders große Rolle spielen. Dazu gehören der Denkmalschutz nach DSchG Bln, Vorgaben aus dem Straßen- und Verkehrsrecht (u. a. Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und Anleiterbarkeit), sowie umfassende Regelungen des Umwelt- und Artenschutzes (BNatSchG, NatSchG Bln), einschließlich des Biotopflächenfaktors (BFF), Dachbegrünungspflichten und artenschutzrechtlicher Prüfungen. Weitere relevante Grundlagen ergeben sich aus Landschaftsplänen, Klimafunktionskarten, dem Stadtentwicklungsplan Klima sowie der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) inkl. Fachplan Grün. Die Anforderungen an private und öffentliche Kinderspielflächen ergeben sich hingegen unmittelbar aus dem Berliner Spielplatzgesetz sowie den Vorgaben für private Kinderspielflächen nach § 8 BauO Bln. Zudem sind die Stadtentwicklungskonzepte für zukünftige Nutzungen von großer Bedeutung. Hier ist u.a. der StEP Wirtschaft mit der Darstellung von sogenannten EpB-Gebieten (Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich) zu nennen. Dieser gibt für größere Gebiete in Berlin eine verbindliche Palette zulässiger gewerblicher Nutzungen vor. Das Wohnen soll in den darin dargestellten EpB-Gebieten nicht zulässig sein.

Zudem bestehen städtebauliche Bindungen wie Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen nach § 172 BauGB sowie sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB, die insbesondere das Ortsbild, historische Dachformen und die Bewahrung städtebaulicher Strukturen schützen. In Milieuschutzgebieten greifen zusätzlich milieuschutzrechtliche Genehmigungsvorbehalte, die

sicherstellen sollen, dass Sanierungsmaßnahmen und Dachausbauten keine Verdrängungseffekte auslösen.

Durch das im Oktober 2025 verabschiedete Bauturbo-Gesetz sowie das Schneller-Bauen-Gesetz wurden neue Instrumente geschaffen, die bestimmte Anforderungen flexibilisieren und Verfahren beschleunigen sollen. Hierzu zählen u.a. Befreiungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus, Abweichungen vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich, erleichterte Regelungen für Nutzungsänderungen in Wohnraum, Genehmigungsfiktionen. Bei Bestandsgebäuden können darüber hinaus im Einzelfall bauordnungsrechtliche Abweichungen geprüft werden, sofern die Schutzziele des Brandschutzes und des Abstandsflächenrechts gewahrt bleiben. Ergänzend wirken weitere Regelwerke wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Regenwasserbewirtschaftung, das Solargesetz Berlin (SolG Bln) mit seiner PV-Pflicht bei Erneuerung oder Veränderung des Daches, sowie die Hochhausrichtlinie ab 22 m Höhe. Ab einer Gebäudehöhe von 35 m über NHN gilt zudem im Normalfall das Hochhausleitbild Berlin. Dieses schreibt unter bestimmten Voraussetzungen eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen vor.

Die hier dargestellten Rechtsgrundlagen und fachplanerischen Vorgaben beschreiben zentrale Rahmenbedingungen, innerhalb derer Aufstockungen und Dachausbauten in Berlin-Mitte möglich sind. Sie geben einerseits klare Anforderungen und Genehmigungsvorbehalte vor, eröffnen andererseits aber auch Chancen, das identifizierte Wohnraumpotential aus Bestandsaufstockungen stadtverträglich, ökologisch hochwertig und beschleunigt umzusetzen. Fachplanerische Belange, die sich mithilfe von Datensätzen auswerten lassen, werden in Kapitel 5 abgebildet, um eine Aussage zur Realisierbarkeit des mathematisch-technischen Potential unter Berücksichtigung von Genehmigungsaspekten zu treffen. Das folgende Kapitel führt die Regelwerke im Detail aus und zeigt typische Prüfungspfade.

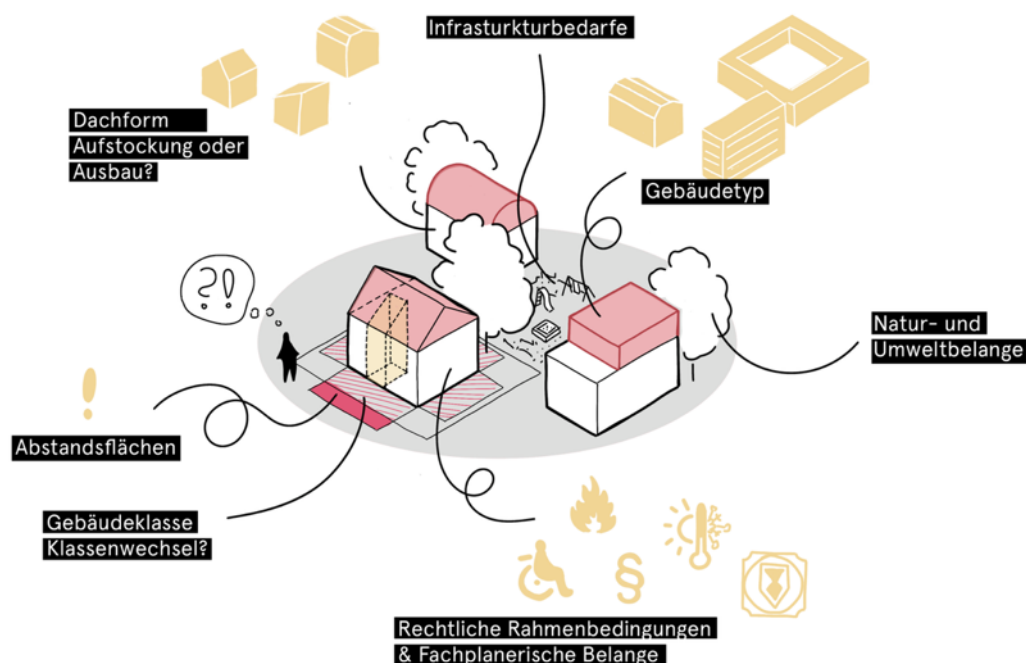


Abbildung 15: Allgemeine Rahmenbedingungen (bjp 2025).

4.2 BAU- UND PLANUNGSRECHTLICHE FAKTOREN

Die bau- und planungsrechtlichen Belange bilden die Grundlage für jede bauliche Erweiterung in Berlin-Mitte und definieren den zulässigen Rahmen für Aufstockungen und Dachausbauten. Sie umfassen sowohl die allgemeinen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Berliner Bauordnung (BauO Bln) als auch spezifische Regelungen zu Bebauungsplänen, Abstandsflächen, Geschossflächenzahlen, Dachformen und Gebäudeklassen. Moderne Gesetzesinstrumente wie das Bauturbo- oder das Schneller-Bauen-Gesetz eröffnen zusätzliche Spielräume, indem sie Verfahren beschleunigen und Abweichungen zulassen, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum. Innerhalb dieses rechtlichen Rahmens müssen sämtliche Vorhaben geprüft werden, um ihre Vereinbarkeit mit städtebaulichen, brandschutztechnischen, barrierefreien und energetischen Anforderungen sicherzustellen. Aufbauend auf der vorliegenden fachlichen Untersuchung der Themen Bauturbo-Gesetz, Schneller-Bauen-Gesetz und der Betrachtung von Bebauungsplänen, §34 Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung wurde der Aspekt Bau- und Planungsrechtliche Faktoren als Genehmigungsvorbehalt für die Bewertung im Rahmen der Realisierungsprognose aufgenommen (s. Kapitel 5).

4.2.1 Bauturbo-Gesetz (§ 246e BauGB):

Der Bauturbo bezeichnet ein Bündel von Sonderregelungen im Baugesetzbuch zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Zentrales Element dieses Regelungskomplexes ist § 246e BauGB, der bis Ende 2030 befristet ist. Ziel ist die vereinfachte und beschleunigte Schaffung von Wohnraum, insbesondere durch erleichterte Abweichungen und Befreiungen von planungsrechtlichen Vorgaben sowie durch verfahrensrechtliche Instrumente wie die Zustimmungsfiktion.

Abweichungen von Festsetzungen des B-Plans zugunsten des Wohnungsbaus nach § 31 Abs. 2 BauGB Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, sofern die Befreiung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dabei sind insbesondere umweltrelevante Aspekte zu berücksichtigen.

§ 31 Abs. 2 BauGB stellt eine allgemeine planungsrechtliche Befreiungsvorschrift dar, deren Anwendung im Kontext des Bauturbos gezielt erleichtert und beschleunigt wird, ohne die materiellen Voraussetzungen aufzuheben.

Abweichungsmöglichkeit vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich

Abweichungen vom Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB können zugunsten der Wohnraumschaffung ermöglicht werden, sofern durch die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Bestandsgebäude neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird.

Hierbei kommen insbesondere die Regelungen des § 34 Abs. 3a und 3b BauGB zur Anwendung. § 34 Abs. 3a BauGB erlaubt Abweichungen im Einzelfall, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. § 34 Abs. 3b BauGB erweitert diese Möglichkeit, indem mit Zustimmung der Gemeinde auch Abweichungen in mehreren vergleichbaren Fällen innerhalb eines räumlich zusammenhängenden Bereichs zulässig sind, etwa bei mehreren Dachausbauten oder Aufstockungen innerhalb eines Baublocks, sofern diese städtebaulich vertretbar sind.

Genehmigungs-/ Zustimmungsfiktion

Ein zentrales Instrument des Bauturbos ist die Zustimmungsfiktion nach § 246e BauGB.

Mit Zustimmung der Gemeinde können im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen Abweichungen zugunsten des Wohnungsbaus oder sozialer Infrastruktur zulässig gemacht werden. Erfolgt innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist keine Versagung der Zustimmung, gilt diese automatisch als erteilt.

Ergänzend ist die Genehmigungsfiktion nach § 36a BauGB zu nennen. Danach gilt ein Bauantrag unter engen gesetzlichen Voraussetzungen als genehmigt, sofern die zuständige Behörde nicht innerhalb von drei Monaten entscheidet. Diese Regelung ist nicht Bestandteil des Bauturbos, kann jedoch in geeigneten Fällen ebenfalls zur Verfahrensbeschleunigung beitragen.

Detaillierte Hinweise zu landesspezifischen Verfahren finden sich in den Leitlinien der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt IC).

Abweichungen von der TA Lärm (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Durch die Erweiterung des § 9 Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne nun auch Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen festsetzen. Auf dieser Grundlage können in städtebaulich begründeten Fällen Abweichungen von den Orientierungswerten der TA Lärm ermöglicht werden, ohne dass die TA Lärm selbst aufgehoben wird.

Dies erlaubt insbesondere die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockungen oder Umnutzungen bestehender Nichtwohngebäude, etwa von Gewerbebauten, und unterstützt die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand.

4.2.2 Schneller- Bauen-Gesetz:

Das sogenannte Schneller-Bauen-Gesetz in Berlin ist ein landesgesetzliches Maßnahmenpaket zur Beschleunigung von Bau- und Genehmigungsverfahren mit dem Ziel, den Wohnraumbau, insbesondere bei Bestandsgebäuden, zu erleichtern. Es wurde Ende 2024 beschlossen und ist seit dem 22. Dezember 2024 in Kraft. Das Reformpaket umfasst Änderungen mehrerer Landesgesetze sowie einer Rechtsverordnung, insbesondere im Planungs- und Bauordnungsrecht, mit dem Ziel, die Umnutzung bestehender Gebäude sowie Aufstockungen und Dachausbauten zu erleichtern und zu beschleunigen.

Erleichterungen für Aufstockungen und Ausbauten zu Wohnzwecken

Ein Kernbereich ist die gezielte Entlastung bestehender rechtlicher Anforderungen im Bestand: Für rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude entfällt unter bestimmten Voraussetzungen die strikte Anpassung an neue Anforderungen, etwa im Hinblick auf Abstandsflächen oder die Nachrüstung brandschutztechnischer Elemente (§ 48 Abs. 5 BauO Bln). Dies bedeutet nicht, dass Schutzfunktionen pauschal außer Kraft gesetzt werden, sondern dass Bestandsmaßnahmen geprüft und ggf. ohne zusätzliche Nachrüstung zulässig sein können, solange Sicherheit und Nachbarschaftsinteressen gewahrt bleiben.

Fristen und Zuständigkeitsregelungen

Das Schneller Bauen Gesetz legt verbindliche Fristen für Stellungnahmen und Prüfungen fest. Dies gilt sowohl für landesinterne Beteiligungen (§ 3 AZG) als auch für die abschließende Bearbeitung von Bauanträgen (§ 69 BauO Bln) und soll Verzögerungen reduzieren sowie Genehmigungsverfahren planbarer machen.

Bauantragskonferenzen (§ 58 BauO Bln)

Bei größeren Bauvorhaben, etwa Wohnungsbau ab 50 Einheiten, kann auf Ersuchen der Bauherrin oder des Bauherrn vor Antragstellung eine Bauantragskonferenz stattfinden. Innerhalb von einem Monat nach Ersuchen klären alle entscheidungsbefugten Fachbereiche gemeinsam mit der Bauherrschaft, welche Vorarbeiten für den Bauantrag erforderlich sind.

Erweiterte Prüfprogramme im Genehmigungsverfahren

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO Bln) wird das Prüfprogramm um Belange, die die Grundstückssituation betreffen, wie Bebauung, Erschließung, Abstandsflächen, Freiräume, Spielplätze und Müllentsorgung. Damit sollen prüfungsrelevante Aspekte früh und gebündelt behandelt werden können.

Weitere rechtliche Anpassungen

Das Schneller Bauen Gesetz enthält zudem Anpassungen in weiteren Rechtsgebieten, wie etwa Denkmalschutz, Baumschutz oder Naturschutz, die bei bestimmten Bauvorhaben, insbesondere Bestandsaufstockungen und Dachausbauten, genehmigungsrelevant sein können. Ziel ist es, Verfahren zu erleichtern und die Umsetzung von Bauvorhaben insgesamt wohnungsbaufreundlicher zu gestalten.

4.2.3 Planungsrecht-Bebauungspläne/ Baunutzungsplan/ §34 BauGB:

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin wurde 1958/60 für den damaligen Westteil der Stadt aufgestellt. Ursprünglich war er als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Stadtgebiet konzipiert und legte die grundsätzliche Art und das Maß der baulichen Nutzung fest. Nach der Bauordnung von 1958 wurde er für einzelne Bauvorhaben verbindlich und bildet damit die rechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben in den betreffenden Gebieten. Heute ist der Baunutzungsplan gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet und gilt weiterhin als Rahmenplan für planungsrechtliche Entscheidungen in den westlichen Bezirken Berlins, einschließlich Teilen von Berlin-Mitte, sofern kein qualifizierter Bebauungsplan besteht. Er regelt die Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Maßzahlen wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse, Traufhöhen und Dachformen fest.

Bebauungsplan

In Gebieten mit einem festgesetzten Bebauungsplan legen die zuständigen Bezirksämter – in Berlin-Mitte das Bezirksamt Mitte – verbindlich fest, welche baulichen Maßnahmen auf einem Grundstück zulässig sind. Der Bebauungsplan trifft dabei Festsetzungen unter anderem zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl an Vollgeschossen, der zulässige Traufhöhe, der Dachform sowie weitere städtebauliche Parameter. Er ist das zentrale planungsrechtliche Steuerungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung einzelner Teilgebiete.

§ 34 BauGB – unbeplante Innenbereiche

Für Gebiete ohne Bebauungsplan oder Baunutzungsplan gelten die Regeln des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB). Bauvorhaben müssen sich in Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In diesen Gebieten gibt keine festen Vorgaben für GRZ oder GFZ. Neubauten sowie Dachausbauten und Aufstockungen müssen sich vielmehr in Art und Maß an die vorhandene Nachbarbebauung anpassen und werden daher stets im Einzelfall bewertet.

Art der Baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan können die Baugebiete gem. § 1 bis 11 BauNVO verbindlich festgesetzt werden. Nicht in allen Baugebieten ist das Wohnen zulässig. Ist das Wohnen unzulässig, so erübrigt sich die Frage nach dem Potential zum Dachausbau für Wohnzwecke. Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung ein Grundzug der Planung.

GRZ (Grundflächenzahl)

Gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche maximal bebaut werden darf. Bei Dachaufstockungen und Dachausbauten ist die GRZ in der Regel nicht berührt, da sich die Erweiterung auf die bereits überbaute Fläche beschränkt.

GFZ (Geschossflächenzahl)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Geschossfläche insgesamt auf einem Grundstück zulässig ist und regelt damit die maximale Baumasse. Die GFZ verhindert damit eine unverhältnismäßige Überbauung des Grundstücks. Bei Dachaufstockungen und Dachausbauten ist sicherzustellen, dass die vorgegebene GFZ durch die Baumaßnahme nicht überschritten wird. Im Einzelfall kann eine Befreiung oder Ausnahme von der zulässigen GFZ gemäß § 31 BauGB beantragt werden, wenn die Maßnahme mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Genehmigungsfreistellung im Einzelfall nach §62 Abs.2 BauO Bln

Aufstockung und Dachausbau im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind genehmigungsfrei gestellt, solange sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen oder die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 des Baugesetzbuchs erteilt worden sind. Änderungen und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken nach § 34 BauGB, also außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen, sind genehmigungsfrei, sofern die Erschließung gesichert ist und die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist erklärt, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (§62 Abs.2 BauO Bln).

4.3 FACHPLANERISCHE BELANGE

Fachplanerische Belange prägen maßgeblich die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Aufstockungen und Dachausbauten in Berlin-Mitte. Neben dem allgemeinen Bau- und Planungsrecht sind insbesondere denkmalrechtliche Vorgaben, Anforderungen aus dem Straßen- und Verkehrsrecht sowie umfangreiche Umwelt- und Artenschutzregelungen zu berücksichtigen. Sie stellen sicher, dass bauliche Erweiterungen mit dem historischen Stadtbild, der öffentlichen Infrastruktur und den ökologischen Funktionen des Quartiers vereinbar bleiben.

Diese Belange führen zu zusätzlichen Genehmigungsvorbehalten, die – je nach Lage, Gebäudetyp und Eingriffstiefe – den planerischen Spielraum bei Aufstockungen als auch bei Dachgeschossen eingrenzen oder besondere Nachweise erforderlich machen. Dazu zählen etwa denkmalrechtliche Prüfungen, Vorgaben der Straßenverkehrsbehörden zur Sicherung von Feuerwehruzufahrten und Anleiterbarkeit, artenschutzrechtliche Bewertungen oder Anforderungen aus Landschafts- und Grünordnungsplänen. Gleichzeitig eröffnen sie die Möglichkeit, Aufstockungen, klimaangepasst und stadtverträglich weiterzuentwickeln.

Das folgende Kapitel zeigt auf, welche fachplanerischen Anforderungen typischerweise relevant werden, welche Genehmigungen einzuholen sind und wie sich diese Rahmenbedingungen auf Aufstockungen und Dachausbauten im dicht bebauten Kontext von Berlin-Mitte auswirken. Auf Grundlage von Abstimmungen mit den Fachämtern des Bezirksamtes Berlin-Mitte zu den im folgenden beschriebenen fachplanerischen Belangen wurden vor allem die Genehmigungsvorbehalte für die Bewertung der Potentiale im Rahmen der Realisierungsprognose aufgenommen (s. Kapitel 5).

4.3.1 Denkmalrecht (DSchG Bln):

Denkmalrechtliche Vorgaben bilden eine zentrale fachplanerische Grundlage für Dachaufstockungen und Dachausbauten in Berlin-Mitte. Sie dienen dem Schutz von Baudenkmalern und historisch wertvollen Ensembles sowie ihrer unmittelbaren Umgebung. Veränderungen an einem Denkmal unterliegen nach § 11 Abs. 1 DSchG Bln der Genehmigungspflicht. Aufstockungen sind bei denkmalgeschützten Gebäuden nur in Ausnahmefällen und mit Genehmigung durch die zuständige

Denkmalschutzbehörde möglich. Dachausbauten können unter Wahrung von Substanz, Erscheinungsbild und städtebaulicher Verträglichkeit genehmigt werden, werden jedoch stets im Einzelfall geprüft.

Aufstockungen

Der Denkmalschutz umfasst auch die Kubatur, den städtebauliche Kontext sowie das Schutzgut - die historische Substanz, ihre gestalterisch-konstruktive Ausprägung sowie das Erscheinungsbild eines Denkmals, unabhängig davon, ob es sich um ein Baudenkmal oder um den Bestandteil eines Denkmalbereichs (Ensemblebestandteil oder Bestandteil einer Gesamtanlage) handelt. Aufstockungen im Denkmalbestand sind daher in der Regel nicht möglich. Im jeweiligen Einzelfall erfolgt die Prüfung gemäß § 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln).

Dachausbauten

Unter Erhalt von Substanz und Erscheinungsbild sind Dachausbauten im Denkmalbestand entsprechend den Rahmenrichtlinien des Landesdenkmalamts möglich. Die Realisierbarkeit und denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Dachausbauten innerhalb geschützter Bausubstanz ist im Einzelfall zu prüfen und gilt unabhängig davon, ob es sich um ein Baudenkmal oder ein Objekt im Denkmalbereich handelt.

Unmittelbare Umgebung von Denkmalbestand

In der unmittelbaren Umgebung von Denkmalbestand kann es Einschränkungen für Aufstockungen und Dachausbauten geben, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung für das Erscheinungsbild des Denkmalbestandes bewirkt würde (§§10, 11 Abs. 2 DSchG Bln). Bei der Beurteilung können insbesondere folgende Abwägungskriterien berücksichtigt werden: Sichtbeziehungen, Proportionen und Maßstäblichkeit, räumliche Wirkung sowie visuelle Dominanz.

4.3.2 Brandschutz:

Brandschutzanforderungen spielen bei Dachaufstockungen und Dachausbauten eine wichtige Rolle, da sich Gebäudeklasse, Bauteilanforderungen und Rettungswege ändern können. Aufstockungen können höhere Anforderungen an Feuerwiderstandsklassen auslösen, unter bestimmten Bedingungen gibt es jedoch Erleichterungen nach §48 Abs.6+7 BauO Bln, z. B. für Aufstockungen um 1–2 Geschosse. Zentral ist zudem die Sicherstellung von mindestens einem zweiten Rettungsweg. Ab einer Höhe von 22 Metern greifen besondere Regelungen der Hochhausrichtlinie für Flucht- und Rettungsmöglichkeiten.

Gebäudeklasse

Aufstockungen können einen Gebäudeklassenwechsel auslösen (BauO Bln §2 Abs. 3), was zu höheren Anforderungen an die Feuerwiderstandsklassen der tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile führen kann.

Je nach Umfang der Aufstockung und Gebäudeklasse gibt es bestimmte Erleichterungen für die Anforderungen an die Feuerwiderstandsklassen der tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile (BauO Bln §48 Abs. 6+7). Das gilt insbesondere für Gebäude, die durch Aufstockung in die Gebäudeklasse 4 fallen und um nicht mehr als ein Geschoss aufgestockt werden (BauO Bln §48 Abs. 6), sowie für Gebäude, die durch Aufstockung in die Gebäudeklasse 5 fallen und um nicht mehr zwei Geschosse aufgestockt werden (BauO Bln §48 Abs. 7).

Rettungswege

Aufstockungen oder Dachausbauten sind nur dann zulässig, wenn ein zweiter Rettungsweg nach §33 BauO Bln sichergestellt werden kann. Dieser kann über eine notwendige Treppe oder eine mit

Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen. Bei Vorhandensein eines Sicherheitstreppenraumes, kann der zweite Rettungsweg entfallen (BauO Bln §33 Abs. 2).

Bei Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr geführt wird, ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Fahrbahnbreiten, Feuerwehrezufahrten und Abstandsflächen für Anleiterflächen vorhanden sind. Gerade im dichten Bestand von Berlin-Mitte kann es dabei zu Zielkonflikten zwischen den brandschutztechnischen Anforderungen der Bauordnung Berlin und den bundesrechtlich verbindlichen Vorgaben der StVO kommen. Die für den zweiten Rettungsweg erforderlichen Aufstell- und Anleiterflächen liegen häufig im öffentlichen Straßenraum und unterliegen damit den verkehrsrechtlichen Regelungen der StVO hinsichtlich der Mindestfahrbahnbreiten, Gehwegbreiten, Radverkehrsanlagen, ÖPNV-Trassen, Lieferverkehren sowie dem Erhalt von Straßenbegleitgrün. In den typischen Blockrand- und Gründerzeitstrukturen von Berlin-Mitte ist der Straßenraum jedoch häufig bereits vollständig ausgelastet, sodass die für einen zweiten Rettungsweg erforderlichen Flächen nicht ohne Weiteres oder gar nicht hergestellt werden können.

Dachausbauten und Aufstockungen können damit brandschutzrechtliche Anforderungen auslösen, deren Umsetzung im öffentlichen Raum aus verkehrsrechtlichen Gründen ausgeschlossen ist. Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr stellt daher in vielen Fällen kein verlässlich herstellbares Standardinstrument dar, sondern erfordert eine frühzeitige, standortbezogene Prüfung und Abstimmung mit den zuständigen Straßenverkehrs- und Feuerwehrbehörden. In Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten können sich hieraus erhebliche Einschränkungen bis hin zum Ausschluss von Aufstockungspotenzialen ergeben, unabhängig von der grundsätzlichen bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens.

Hochhaus-Richtlinie (MHHR; VV TB Bln)

Für Gebäude ab einer Höhe von 22 m greifen besondere Anforderungen der Hochhausrichtlinie, die insbesondere die Flucht- und Rettungsmöglichkeiten betreffen. Ab dieser Höhe sind entweder zwei bauliche Rettungswege oder alternativ ein Sicherheitstreppenhaus erforderlich, um die Sicherheit der Bewohner:innen zu gewährleisten.

Für Hochhäuser bis 25m Höhe werden die strengen Vorschriften der Hochhausrichtlinie (MHHR, VV TB Bln) nur teilweise angewendet: Wesentliche Mindestanforderungen an Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen (§ 51 Satz 3 Nr. 7 BauO Bln) sowie Aufzüge, Treppen, Treppenträumen, Fluren, Ausgängen und sonstige Rettungswege (§ 51 Satz 3 Nr. 9 BauO Bln) sind verpflichtend. Im Übrigen sind die Anforderungen der BauO Bln an ein Gebäude der Gebäudeklasse ausreichend, sofern die Oberflächen ihrer Außenwände sowie ihrer Außenwandbekleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sind.

Ab einer Gebäudehöhe von mehr als 25m greifen die vollständigen Anforderungen der Hochhausrichtlinie (MHHR) sowie der Verwaltungsvorschrift VV TB Bln (Anlage A 2.2.2.7/1). Dann sind alle dort festgelegten Brandschutzmaßnahmen, Rettungswege, Aufzüge und sonstigen Hochhausvorschriften verbindlich umzusetzen.

4.3.3 Abstandsflächen (§6 Abs.7–10 BauO Bln):

Die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 7–10 BauO Bln legen die Mindestabstände zu Nachbargebäuden fest, um Belichtung, Belüftung, Sichtschutz und Brandschutz sicherzustellen. Für Dachausbauten und Aufstockungen ist dies besonders relevant, da die bestehende Nachbarbebauung die möglichen Erweiterungen stark begrenzen kann. Eine Genehmigung ist nur möglich, wenn die Einhaltung der Abstandsflächen und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen

werden. Ist dies nicht der Fall, müssen entweder besondere planerische Lösungen gefunden oder abweichende Genehmigungen beantragt werden.

Nach § 6 Abs.9 BauO Bln müssen Abstandsflächen bei nachträglich errichteten Dach- und Staffelgeschossen oder beim Ersatz bestehender Dach- und Staffelgeschosse nicht berücksichtigt werden, solange die neuen Abstandsflächen innerhalb der Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes liegen.

Darüber hinaus enthält das Schneller Bauen Gesetz (§ 48 Abs.5 BauO Bln) eine materielle Erleichterung für rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude: Bei der Umnutzung zu Wohnzwecken, müssen die Abstandsflächen unter bestimmten Voraussetzungen nicht vollständig eingehalten werden, sofern die bestehende bauliche Situation erhalten bleibt und kein erhöhtes Gefährdungspotenzial entsteht.

4.3.1 Barrierefreiheit/ Aufzugspflicht:

Die Bauordnung für Berlin verlangt, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen alle Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein müssen (§ 50 Abs.1 BauO Bln). Barrierefreiheit ist damit ein zentrales fachplanerisches Kriterium bei Aufstockungen und Dachausbauten, da alle Wohneinheiten grundsätzlich zugänglich sein müssen.

Bei einem Dachausbau oder einer nachträglichen Aufstockung bis zu zwei Geschossen kann auf den Einbau eines Aufzugs verzichtet werden (§ 50, § 39 Abs.4 BauO Bln). Bei Aufstockungen über zwei Geschosse müssen die Anforderungen an die Barrierefreiheit geprüft und gegebenenfalls umgesetzt werden, um einen barrierefreien Zugang zu allen Wohneinheiten sicherzustellen.

4.3.2 Wärmeschutz (GEG):

Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) müssen alle neuen oder geänderten Dachflächen bestimmte energetische Standards einhalten. Für die Genehmigung von Dachausbauten ist daher ein Wärmeschutznachweis erforderlich.

Die U-Werte der Bauteile (Dach, Decke, Außenwand), also der Wärmedurchgangskoeffizient, der angibt, wie viel Wärme durch ein Bauteil verloren geht, dürfen bestimmte Maximalwerte nicht überschreiten, um Wärmeverluste zu minimieren. Auch der Primärenergiebedarf des Gebäudes muss eingehalten werden, d.h. die energetische Effizienz des gesamten Gebäudes darf durch die Aufstockung oder den Dachausbau nicht verschlechtert werden.

Bei Dachbegrünungen oder Photovoltaik können teilweise Ausgleichseffekte erzielt werden: Dachbegrünung reduziert Wärmeverluste im Winter, PV-Anlagen können den Primärenergiebedarf teilweise kompensieren.

4.3.3 Natur-, Umwelt- Und Artenschutz:

Bei Dachaufstockungen und Dachausbauten sind Umwelt-, Natur- und Artenschutz wichtige Aspekte, die bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden müssen. Dazu gehören die Prüfung auf geschützte Arten, die Einhaltung des Biotopflächenfaktors (BFF) innerhalb der Bereiche festgesetzter Landschaftspläne, Dachbegrünungen, der Umgang mit Niederschlagswasser sowie der Schutz von Kaltluftströmen und Bäumen. Zusätzlich sind gesetzliche Vorgaben wie die Solarpflicht auf größeren Dachflächen oder die Anforderungen aus Bau- und Naturschutzrecht zu beachten, um ökologische Funktionen und städtisches Klima zu erhalten. Zur Einhaltung dieser Vorgaben können Solaranlagen und Gründächer dabei in der Regel gut miteinander kombiniert werden.

Solarpflicht

PV-Pflicht bei Dachflächen >50m², Ausnahmen nur bei technischen/wirtschaftlichen Hinderungsgründen (§4, §6 SolG Bln).

Artenschutz (BNatSchG, NatSchG Bln)

Vor Baumaßnahmen am Dach ist zu prüfen, ob das Vorhaben geschützte Arten oder deren Lebensstätten betrifft. Sofern dies der Fall ist, ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen und bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen, die daraufhin die erforderlichen Auflagen zur Umsetzung des Bauvorhabens festsetzen kann (z.B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere, Nistkästen).

In Berlin-Mitte gibt es viele Altbauten, die insbesondere artenschutzrechtlich relevant sind, aber auch Plattenbauten und andere neuere Gebäude können Lebensstätten geschützter Arten bieten. Daher ist bei allen Dachaus- und -aufbauten eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

BFF-Vorgaben:

In Berlin-Mitte existieren Landschaftspläne mit festgelegtem Biotopflächenfaktor(BFF), der angibt, wie viel begrünte oder ökologisch wertvolle Fläche pro Grundstück eingehalten werden muss. Dachaufstockungen oder Dachausbauten erfordern einen BFF-Nachweis, der dokumentiert, dass durch die Maßnahme die erforderliche naturhaushaltwirksame Fläche erreicht wird, u.a. durch Dach- und Fassadenbegrünungen oder unversiegelte bzw. teilversiegelte Freiflächen.

Dachbegrünung

Bei Dachflächen größer als 100m² und einer Neigung von ≤10° ist eine Dachbegrünung gemäß § 8 BauO Bln erforderlich. Eine Begrünung des Daches kann zusätzlich zur Erfüllung des Biotopflächenfaktors (BFF) beitragen.

Baumschutzverordnung

Fällungen geschützter Bäume auf dem Grundstück sind genehmigungspflichtig (betrifft Dachaufstockungen und -ausbauten oft nur indirekt durch Baustelleneinrichtungen). Dabei ist nach § 3 Abs. 3 Berliner Baumschutzverordnung das Vermeidungsgebot zu beachten: Maßnahmen sollten so geplant werden (inkl. Gerüststellung, Kranaufstellung, Baustelleneinrichtung usw.), dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben.

Versickerung

Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort versickert, verrieselt oder zurückgehalten werden (§ 55 Abs. 2 WHG).

Kaltluftströme

In dicht bebauten Quartieren wie Berlin-Mitte tragen Kaltluftströme zur Durchlüftung, Abkühlung und Schadstoffverdünnung bei, weshalb eine Beeinträchtigung durch nachträgliche Aufstockungen vermieden werden sollte.

In Berlin ist dies u. a. im Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) und in den Klimafunktionskarten der Senatsverwaltung dokumentiert. Im Rahmen des Stadtklimaschutzes wird geprüft, ob geplante Vorhaben bestehende Kaltluftschneisen beeinträchtigen. In sensiblen Bereichen können Aufstockungen eingeschränkt, höhenreduziert oder mit Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Dachbegrünung) zugelassen werden.

4.3.4 Straßen- und Verkehrsrecht:

Bei Bauvorhaben wie Dachaufstockungen oder Dachausbauten ist die Erreichbarkeit von Gebäuden für Rettungsfahrzeuge von zentraler Bedeutung. Grundlage hierfür sind die Bauordnung Berlin (BauO Bln) und die Feuerwehrdienstvorschriften (FwDV), die vorschreiben, dass Zufahrten und Rettungswege ausreichend breit und frei zugänglich sein müssen. Soweit diese Anforderungen den öffentlichen Straßenraum betreffen, unterliegen sie zugleich den verbindlichen Vorgaben der Straßenverkehrsordnung (StVO).

Vor der Umsetzung von Bauvorhaben ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu klären, ob temporäre oder dauerhafte Einschränkungen im Straßenraum entstehen und ob diese kompensiert werden können. Für die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs ist entscheidend, ob die dafür notwendigen Flächen dauerhaft bereitgestellt werden können, ohne gegen die Vorgaben der StVO zu verstoßen.

Straßenverkehrsordnung (StVO) / Berliner Straßengesetz (BerlStrG)

Die konkrete Umsetzung im öffentlichen Straßenraum wird wesentlich von der Straßenverkehrsordnung (StVO) und dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) bestimmt. Die Bauordnung Berlin verlangt für den zweiten Rettungsweg dauerhaft verfügbare Flächen, während die hierfür erforderlichen Aufstell- und Anleiterflächen im öffentlichen Raum den verbindlichen Vorgaben der StVO unterliegen. Eine dauerhafte Freihaltung dieser Flächen muss gewährleistet sein, darf dabei jedoch die verkehrsrechtlichen Anforderungen nicht verletzen. Vor jedem Vorhaben ist daher zu prüfen, ob der zweite Rettungsweg über Feuerwehrgeräte dauerhaft realisiert werden kann, ohne gegen die StVO zu verstoßen.

Da Sondernutzungen im öffentlichen Straßenraum nur temporär und widerrufbar sind, kann die Freihaltung von Flächen für Feuerwehrfahrzeuge dadurch nicht dauerhaft sichergestellt werden. Temporäre Sondernutzungen können jedoch genutzt werden, um während der Bauphase Flächen, z.B. im Rahmen der Baustelleneinrichtung, freizuhalten.

4.3.5 Regelungen zur sozialen Verträglichkeit und städtebaulichen Integration:

Bei Dachaufstockungen und Dachausbauten spielen auch soziale und städtebauliche Aspekte eine zentrale Rolle. Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen sichern das historische Erscheinungsbild und die Harmonie der Dachlandschaften, während Sanierungsgebiete gezielt die Erneuerung von Quartieren steuern. Zusätzlich können Mileuschutzregelungen Eingriffe verhindern, die die soziale Struktur oder bezahlbaren Wohnraum beeinträchtigen würden. Ziel aller Maßnahmen ist es, Nachverdichtung mit städtebaulicher Qualität und sozialer Verträglichkeit in Einklang zu bringen.

Erhaltungsverordnungen (§ 172BauGB) und Gestaltungsverordnung Historisches Zentrum Berlin (§ 12 AG BauGB)

Erhaltungs- und Gestaltungsverordnungen dienen dem Schutz des städtebaulichen Erscheinungsbilds und der Ortsbildprägenden Strukturen. Insbesondere bei Dachausbauten und Aufstockungen sind historische Dachformen, Fassadengestaltung sowie First- und Traufhöhen wesentliche Orientierungspunkte. Ziel ist es, die städtebauliche Harmonie zu bewahren und sicherzustellen, dass neue Baukörper in Maß, Proportion und Gestaltung mit der historischen Umgebung in Einklang stehen.

Die jeweiligen Verordnungen legen den Rahmen fest, innerhalb dessen Dachaufbauten zulässig sind. Je nach Gebiet können moderne Aufbauten nur innerhalb enger gestalterischer Grenzen umgesetzt werden, um die Prägnanz der Dachlandschaften nicht zu beeinträchtigen. Änderungen an Traufen oder Firsten können nur dann zugelassen werden, wenn sie die städtebauliche Qualität und den Charakter

der Straße oder des Quartiers nicht wesentlich verändern. Die fachliche Beurteilung orientiert sich an den Vorgaben der geltenden Verordnungen sowie an den städtebaulichen Zielsetzungen des Bezirks, um eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Sanierungsgebiete

Sanierungsgebiete sind förmlich festgelegte Gebiete, in denen die städtebauliche Erneuerung von Gebäuden und Quartieren verfolgt wird. Maßnahmen wie Dachaufstockungen oder Dachausbauten unterliegen in diesen Gebieten einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB, selbst wenn sie bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei wären. Die Genehmigung wird an die Ziele der Sanierung gekoppelt.

Darüber hinaus können bei der Umsetzung zusätzliche Anforderungen aus Förderprogrammen oder Auflagen des Bezirks zur städtebaulichen Qualitätssteigerung bestehen. Ziel ist es, dass bauliche Maßnahmen sowohl die soziale als auch die städtebauliche Qualität der Quartiere verbessern.

Mileuschutz (§172 BauGB)

Da es in Mileuschutzgebieten einer sozialrechtlichen Genehmigung bedarf, können Dachausbauten oder Aufstockungen, die als gebietsunverträgliche Maßnahmen bewertet werden, in diesen Gebieten trotz bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit untersagt werden.

Dachausbauten und Aufstockungen sind genehmigungspflichtig und können im Einzelfall versagt werden, wenn Bestandswohnraum vom Ausbau des Dachgeschosses betroffen ist, etwa beim Errichten von Maisonette-Wohnungen. Solche Grundrissänderungen sind in diesem Fall nicht zulässig. Außerdem kann eine Genehmigung versagt werden, wenn Mieten steigen würden, Modernisierungsumlagen ausgelöst werden oder Bestandswohnraum beeinträchtigt wird.

4.3.6 Infrastrukturbezogene Belange:

Bei Nachverdichtungsmaßnahmen wie Dachaufstockungen und Dachausbauten entsteht zusätzlicher Wohnraum, der zusätzliche Bedarfe an sozialer Infrastruktur, öffentlichen Freiflächen und Grünflächen nach sich zieht. In Berlin-Mitte ist daher zu prüfen, ob die bestehende Versorgung mit Kindertagesstätten, Schulen, öffentlichen Kinderspielflächen, Erholungs- und Grünflächen ausreichend ist, um die Lebensqualität der Bewohner:innen sicherzustellen.

Soziale Infrastruktur-Konzeption Berlin 2020/21 (SIKO)

Das SIKO 2020/21 dient den Bezirksämtern als Bewertungs- und Abwägungsgrundlage, um den Bedarf an sozialer Infrastruktur im Zusammenhang mit neuen Bauvorhaben zu beurteilen. Es wird insbesondere herangezogen, um die Genehmigungsfähigkeit von Aufstockungen und Dachausbauten im Hinblick auf Folgebedarfe an Infrastruktur sachgerecht zu prüfen.

Kooperatives Baulandmodell

Das Berliner Baulandmodell ist ein Instrument der Stadtentwicklung, das festlegt, wie private Bauherren Beiträge für sozialen Wohnungsbau und infrastrukturelle Leistungen wie Spielplätze, Grünflächen oder soziale Einrichtungen zu leisten haben, wenn sie Baugrundstücke entwickeln. Ziel ist es, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Sicherstellung notwendiger Infrastruktur zu gewährleisten.

Zur Abdeckung sozialer Folgebedarfe, die etwa bei größeren Bauvorhaben entstehen, werden die erforderlichen Maßnahmen über städtebauliche Verträge geregelt. Das Baulandmodell legt die Höhe und Art der Beiträge fest, während die konkreten Maßnahmen in den Verträgen zwischen Bauherr:in und Bezirksamt verbindlich festgeschrieben werden.

Private und öffentliche Grün- und Spielplätze

Bei Nachverdichtungsmaßnahmen wie Dachaufstockungen und Dachausbauten entsteht zusätzlicher Wohnraum, der zusätzliche Bedarfe an privaten und öffentlichen Kinderspielflächen sowie wohnungsnahen Grünflächen erzeugt. Private Spielplätze müssen gemäß §8 Bauordnung Berlin bereitgestellt werden (mindestens 4 m² pro Wohneinheit, mindestens 50 m²), öffentliche Spielplätze richten sich nach dem Berliner Spielplatzgesetz. Die konkrete Fläche wird anhand des StEP 2 berechnet (z. B. WE x 2 x Faktor 1,5 oder Einwohnerzuwachs x Faktor 1,5 für Rahmengrün).

Für Grünflächen gelten nach dem Berliner Modell mindestens 6 m² öffentliche Grünfläche pro Einwohner:in (mindestens 0,5 ha). Bei größeren Bauvorhaben kann die Bereitstellung dieser Flächen über städtebauliche Verträge oder Beiträge nach dem Berliner Baulandmodell gesichert werden, sodass die soziale und städtebauliche Qualität in den Quartieren erhalten bleibt.

4.3.7 Allgemeine Herausforderungen:

Vor der Betrachtung der typologischen Regelfälle lassen sich auf Basis der zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen übergreifende Herausforderungen identifizieren, die unabhängig vom Gebäudetyp auftreten können. Dazu zählen technische und energetische Aspekte wie Statik, Brand- und Schallschutz, planungsrechtliche Einschränkungen, gestalterische Anforderungen sowie soziale, infrastrukturelle und ökonomische Rahmenbedingungen. Die Berücksichtigung dieser Querschnittsthemen bildet die Grundlage für die nachfolgende Analyse der Regelfälle.

Bau- und Planungsrecht

Bei Dachaufstockungen und -ausbauten zeigt sich regelmäßig, dass das planungsrechtliche Entwicklungspotential vieler Bestandsquartiere bereits weitgehend ausgeschöpft ist. Vorgaben zur Art der Nutzung, zu GFZ, GRZ, Gebäudehöhen oder spezifische Festsetzungen in Bebauungsplänen begrenzen zusätzlich bauliche Ausnutzungen. Hinzu kommt, dass in dicht bebauten Bereichen die Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen häufig nur eingeschränkt möglich ist. Diese rechtlichen Rahmenbedingungen reduzieren den verfügbaren Spielraum und machen im Einzelfall weitergehende Prüfungen zu Befreiungen oder Abweichungen erforderlich.

Bausubstanz

Die vorhandene Bausubstanz spielt eine zentrale Rolle bei Dachaufstockungen und -ausbauten. Statische Reserven der Bestandsgebäude sind oft begrenzt, sodass vorab geprüft werden muss, inwieweit Tragfähigkeit und Bauwerksstruktur zusätzliche Lasten aufnehmen können. Zudem ist der allgemeine Zustand des Gebäudes entscheidend: Sanierungsbedürftige Bauteile oder Schäden an der Bausubstanz können den Umfang der erforderlichen Maßnahmen erheblich erhöhen und zusätzliche Kosten verursachen. Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit und Zustand einzelner Gebäude sind im Rahmen der Studie aufgrund fehlender Bestandsdaten nicht möglich. Entsprechend erfordert jede Maßnahme eine individuelle statische Bewertung und gegebenenfalls Maßnahmen zur Verstärkung, Nachrüstung oder Instandsetzung der Struktur.

Energetische Sanierung

Dachaufstockungen und -ausbauten lassen sich oft mit energetischen Sanierungsmaßnahmen kombinieren, wodurch die Energieeffizienz verbessert, Betriebskosten gesenkt und der Gebäudewert gesteigert werden können. Gleichzeitig ergeben sich technische Herausforderungen: Komplexe Dachgeometrien, unterschiedliche Materialien, die Integration von Dämmung, Photovoltaik oder anderen technischen Nachrüstungen sowie die Abstimmung der Maßnahmen untereinander erhöhen den Planungs- und Umsetzungsaufwand. Gesetzliche Vorgaben zu Energieeffizienz, Solarpflichten oder Brandschutz können zusätzlich Einfluss auf die Planung haben.

Brandschutzanforderungen

Bei Dachaufstockungen und -ausbauten treten regelmäßig Herausforderungen im Brandschutz auf. Aufstockungen können zu einem Gebäudeklassenwechsel führen, der höhere Anforderungen an tragende Bauteile, raumabschließende Elemente und Brandabschnitte nach sich zieht. Besonders problematisch ist häufig der Nachweis eines zweiten Rettungswegs, der in dichter Bebauung oft nicht nachrüstbar ist. Die Anleiterbarkeit von Feuerwehrfahrzeugen vom öffentlichen Straßenraum muss gewährleistet sein; die dafür benötigten Flächen unterliegen jedoch den verbindlichen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung (StVO), was in der Praxis dazu führen kann, dass ein zweiter Rettungsweg nicht dauerhaft hergestellt werden kann und das Vorhaben dadurch scheitert. Auch das Nachrüsten von Sicherheitstreppehäusern erfordert hohen Planungs- und Kostenaufwand und stellt eine Herausforderung in der Umsetzung dar.

Gestaltung

Der Einfluss von Denkmalschutz, Ensembleschutz und Erhaltungssatzungen kann im Planungsprozess eine Herausforderung darstellen, da Dachaufstockungen und -ausbauten sensibel an historisch gewachsene Strukturen angepasst werden müssen. Die geschützten Gebäude- und Quartiersmerkmale, wie charakteristische Dachformen, Fassadenproportionen oder das städtebauliche Erscheinungsbild, setzen enge gestalterische und konstruktive Rahmenbedingungen. Dadurch verringern sich häufig die Spielräume für moderne Aufbauten oder vom Bestand abweichende Volumina. Zudem ist eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erforderlich, um sicherzustellen, dass die geplanten Maßnahmen mit den schützenswerten Merkmalen vereinbar sind. Diese fachlichen Prüfungen können den Planungsprozess komplexer gestalten und erfordern eine sorgfältige Abwägung zwischen Ausbauinteressen und zeitlichen wie wirtschaftlichen Erfordernissen.

Grüne und soziale Infrastruktur

Dachaufstockungen führen zu zusätzlichem Wohnraum, wodurch der Bedarf an Spielplätzen, Freiräumen, Bibliotheken und Kinder- und Jugendangeboten steigt, wie in dem SIKO 2020/21 beschrieben. Flächenscreenings können aufzeigen, wo bestehende soziale Infrastruktur ergänzt werden muss, was in dicht bebauten Quartieren zu Konkurrenzsituationen mit den geplanten Aufstockungen führen kann.

Ökonomische Faktoren

Dachaufstockungen und -ausbauten sind mit erheblichem Planungs- und Umsetzungsaufwand verbunden, bieten aber zugleich Chancen zur Wertsteigerung von Bestandsgebäuden und zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Förderprogramme und energetische Anreizsysteme können die Investitionskosten reduzieren und wirtschaftlich attraktiv machen. Gleichzeitig erfordern komplexe Bestandsstrukturen, Bau- und Planungsrestriktionen sowie Anforderungen an Freiraum und soziale Infrastruktur eine sorgfältige Kosten- und Ressourcenplanung, um die Maßnahmen effizient und nachhaltig umzusetzen.

4.4 PRÜFMATRIX – (FACH-)PLANERISCHE BEWERTUNG FÜR EINE DACHFLÄCHENENTWICKLUNG

Für die Erstellung einer Realisierungsprognose, welche die Erkenntnisse der fachlichen Untersuchung mit den ermittelten Potentiale verknüpft (s. Kapitel 5), wurde die zuvor dargestellten Inhalte in eine Prüfmatrix überführt und in Abstimmung mit den Fachämtern geprüft, welche der vorgestellten Belange sich mittels Datensätzen den Potentialen zuweisen lassen. In der folgenden Tabelle sind diese gesondert gekennzeichnet.

Kategorie	Prüffeld / Aspekt	Relevante Regelung	Prüfhinweis / Umsetzung	Daten-Verfügbarkeit
Bau- und Planungsrecht	Befreiungsmöglichkeiten B-Plan Festsetzungen	§ 31 Abs. 3 BauGB	Prüfen, ob eine Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans möglich ist; Zustimmung der Gemeinde erforderlich.	
	Abweichung vom Einfügungsgebot	§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB	Prüfen, ob Abweichungen zur Schaffung neuen Wohnraums zulässig sind.	
		§ 34 Abs. 3a BauGB		
		§ 34 Abs. 3b BauGB		
	Zustimmungsfiktion	§ 246e BauGB	Zustimmungsfiktion, wenn Befreiungen oder Abweichungen von Bebauungsplänen nicht innerhalb der Frist beantwortet werden.	
	Abweichung TA Lärm	§ 9 Abs. 1 BauGB	Abweichungen möglich, z.B. bei Aufstockungen von Nicht-Wohngebäuden.	
	Schneller-Bauen-Gesetz		§ 48 Abs. 5 BauO Bln	Strikte Anpassung an neue Anforderungen kann unter bestimmten Bedingungen entfallen.
Prüfen, ob Erleichterungen für Nachrüstung brandschutztechnischer Elemente bei Bestandsgebäuden möglich sind.				

Abstandsflächen	§6 Abs.7–10 BauO Bln	Prüfen, ob nachträgliche Geschosse innerhalb der Abstandsflächen realisiert werden können; ggf. Abweichungen beantragen.	
Barrierefreiheit / Aufzugspflicht	§§39, 50 BauO Bln	Aufstockungen bis 2 Geschosse: Aufzug kann entfallen. Mehr als 2 Geschosse: Barrierefreiheit prüfen.	Verfügbar
Bebauungspläne / §34 BauGB / BauNVO	GRZ, GFZ, Traufhöhe, Dachform	Prüfen, ob B-Plan vorhanden; Prüfen, ob Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig ist / sich einfügt in die Umgebung.	
Denkmalschutz	DSchG Bln	Prüfen, ob Denkmalschutz vorliegt; Dachausbauten ggf. zulässig bei Erhalt von Substanz und Erscheinungsbild. Umgebungsschutz prüfen (§§10,11).	Verfügbar

Tabelle: Bau- und Planungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte im Rahmen der Prüfung von Aufstockungs- und Ausbaupotentialen (bjp, 2025)

Kategorie	Prüffeld / Aspekt	Relevante Regelung	Prüfhinweis / Umsetzung	Daten-Verfügbarkeit
Fachplanerische Belange	Brandschutz	BauO Bln, MHHR	Gebäudeklassenwechsel prüfen; Feuerwiderstand, zweiter Rettungsweg, Sicherheitstreppe oder zweiter baulicher Rettungsweg bei Hochhäusern ≥22 m.	Verfügbar
	Gebäudeenergie / Wärmeschutz	GEG/ Solargesetz	Prüfen, ob energetische Nachrüstung erforderlich; U-Werte, Primärenergiebedarf und ggf. PV/Dachbegrünung berücksichtigen.	Aussagen zur Gebäudefunktion verfügbar
	Natur-, Umwelt- und Artenschutz	BNatSchG, NatSchG Bln, BFF, SolG Bln	Artenschutzprüfung, Biotopflächenfaktor, Dachbegrünung, PV-Pflicht prüfen; Kaltluftschneisen und Baumschutz beachten.	
	Straßen- und Verkehrsrecht	StVO, BerlStrG, FwDV	Feuerwehrezufahrten, Anleiterbarkeit, Halteverbotszonen prüfen; temporäre Einschränkungen ggf. mit Straßenverkehrsbehörde abstimmen.	Teils Verfügbar
	Soziale & städtebauliche Bindungen	BauGB §172/§144	Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen prüfen; Prüfen, ob Sanierungsgebiete vorliegt.	
	Infrastrukturbezogene Belange	SIKO 2020/21, Kooperatives Baulandmodell, §8 Bauordnung, Berliner Spielplatzgesetz	Prüfen, ob durch zusätzliche Wohnnutzung ein Mehrbedarf an sozialer Infrastruktur (Spielplätze, Kitas, Schulen, Freiräume) entsteht.	Verfügbar

Tabelle: Fachplanerische Genehmigungsvorbehalten im Rahmen der Prüfung von Aufstockungs- und Ausbaupotentialen (bjp, 2025)

4.5 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG GEEIGNETER GEBÄUDE- UND SIEDLUNGSTYPOLOGIEN

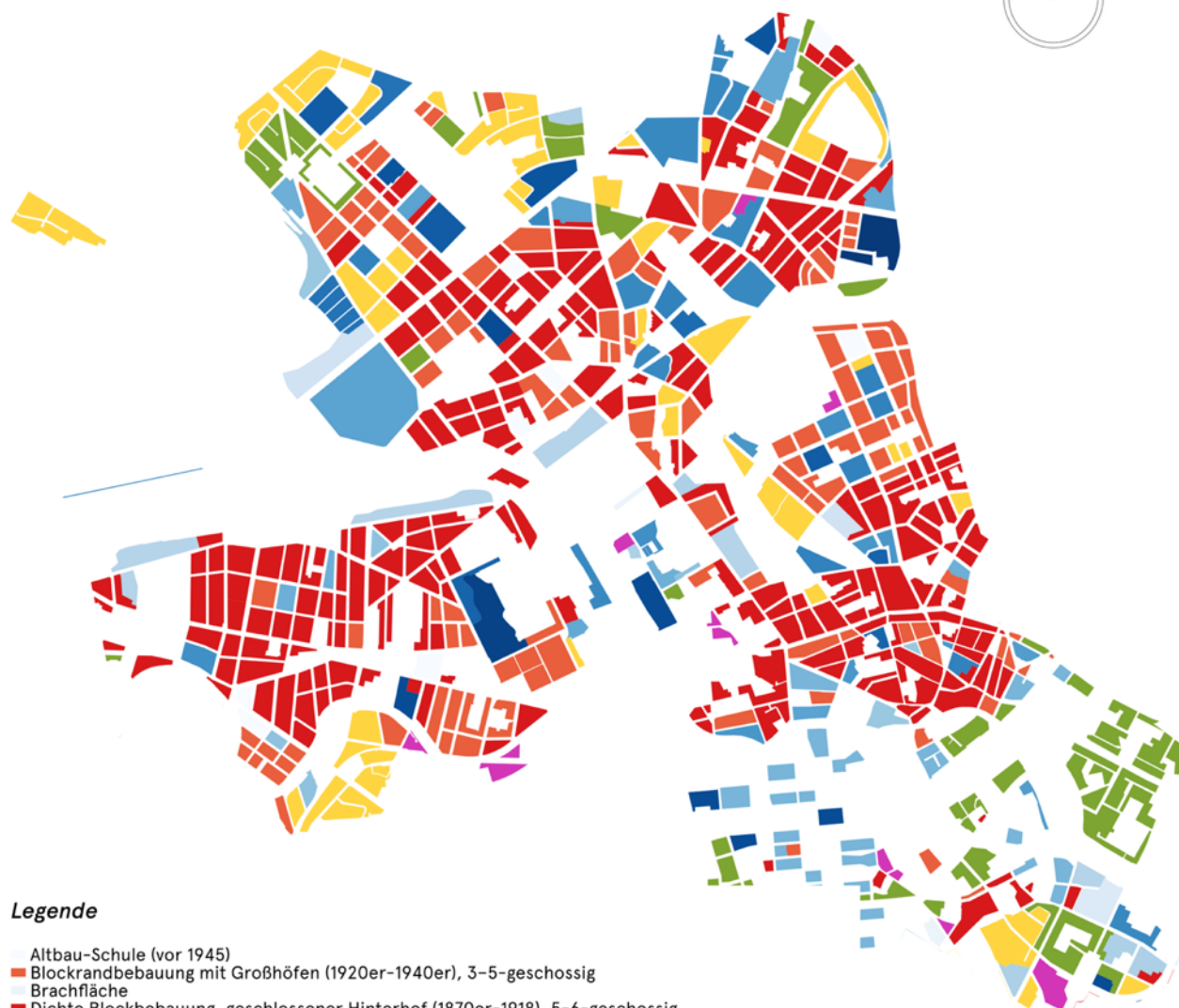
Neben den fachplanerischen sowie den bau- und planungsrechtlichen Belangen spielt auch die Gebäudetypologie eine entscheidende Rolle für die Beurteilung der Umsetzbarkeit von Dachausbauten und -aufstockungen. Die Potenzialstudie untersucht daher im Nachfolgenden exemplarisch **fünf typische Gebäudetypologien** sowie **zwei ergänzende Sonderfälle**, um deren spezifische Herausforderungen und Möglichkeiten zu analysieren. Ziel ist es, das vorhandene Dachausbau- und Aufstockungspotenzial im Bezirk Mitte zu erfassen, zu charakterisieren und typologisch zu kategorisieren, um daraus auch für gleichartige Bebauungsstrukturen Ableitungen treffen zu können.

Die **fünf ausgewählten Gebäudetypologien** ergeben sich aus einer Kategorisierung der Informationen zur ‚wahrscheinlichsten Gebäudetypologie auf Blockebene‘ aus dem Datensatz Stadtstruktur¹¹. Dieser enthält Aussagen über die wahrscheinlichste Typologie auf Blockebene und bildet anhand charakteristischer Bau- und Freiraumstrukturen homogene Stadtstrukturen ab, basierend auf der Blockkarte 1:5.000 des Informationssystems Stadt und Umwelt (ISU5). Für die fünf Gebäudetypologien wurden solche ausgewählt für deren Ausführung es beispielhafte und bereits in der Praxis umgesetzte Präzedenzfälle gibt, auf deren Basis die Fachbehörden den Genehmigungsprozess verlässlich einschätzen und bearbeiten können. Daher gelten sie grundsätzlich als vielversprechende und zu betrachtende Potentiale für Dachausbauten und Aufstockungen. Durch die Anreicherung der Daten der ermittelten technischen Potentialen (s. Kapitel 3) mit den Informationen zur Gebäudetypologie können den ermittelten Potentialen die Erkenntnisse der nachfolgenden Untersuchung zugeordnet werden. Da die Information zur Typologie nicht Gebäudescharf, sondern auf Blockebene vorliegen, können sich Abweichungen von der Typologie ergeben, sodass ein Potential möglicherweise nicht der zugeordneten Typologie entspricht. Für zu Wohnzwecken geeigneten Gebäudefunktionen, z. B. Wohngebäude, gemischt genutzte Gebäude, wird eine größere Übereinstimmung mit der übergeordneten Typologie auf Blockebene angenommen als für bspw. gewerblich genutzte Gebäude im selben Block.

Die **zwei Sonderfälle** sind Gebäudefunktion (bspw. Kino, Parkhaus), die sich im Gegensatz zu geeigneten Gebäudefunktionen (wie Wohngebäuden) in der Regel jeweils nicht einer der fünf übergeordneten Typologie auf Blockebene zuordnen lassen. Neben den zwei gewählten Sonderfällen gibt es weitere Gebäudefunktionen, die sich ebenfalls für eine Sonderfallbetrachtung eignen würden (vgl. Kapitel 5.1).

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2024): Stadtstruktur (Umweltatlas).

URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/e851750b-164c-4cf3-af4d-ba1e7c168484>



Legende

- Altbau-Schule (vor 1945)
- Blockrandbebauung mit GroÙhöfen (1920er-1940er), 3-5-geschossig
- Brachfläche
- Dichte Blockbebauung, geschlossener Hinterhof (1870er-1918), 5-6-geschossig
- Entkernte Blockrandbebauung, Lückenschluss nach 1945
- Flächen der Ver- und Entsorgung
- Freie Zeilenbebauung (1950er-1970er), mit landschaftlichem Siedlungsgrün, 3-6-geschossig
- Friedhof
- Geschlossene Blockbebauung, Hinterhof (1870er-1918), 5-geschossig
- Geschlossene und halboffene Blockbebauung, Schmuck- und Gartenhof (1870er-1918), 4-geschossig
- Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und jünger (1990er bis heute)
- Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, dichte Bebauung
- Gewerbe- und Industriegebiet, großflächiger Einzelhandel, geringe Bebauung
- Großsiedlungen und Punkthochhäuser (1960er-1980er), 4-11-geschossig
- Grünanlage/Park
- Heterogene, innerstädtische Mischbebauung, Lückenschluss nach 1945
- Hochschule und Forschung
- Kerngebiet
- Kindertagesstätte
- Kleingartenanlage allgemein
- Krankenhaus
- Kultur
- Mischbebauung, halboffener und offener Schuppenhof, 2-4-geschossig
- Mischgebiet ohne Wohngebietscharakter, dichte Bebauung
- Mischgebiet ohne Wohngebietscharakter, geringe Bebauung
- Neubau-Schule (nach 1945)
- Parallele Zeilenbebauung mit architektonischem Zeilengrün (1920er bis 1930er), 3 - 5-geschossig
- Reihen- und Doppelhäuser mit Garten
- Sicherheit und Ordnung
- Sonstige Gemeinbedarfs- und Sondergebiete
- sonstige Verkehrsflächen (z.B. Verkehrsinseln etc.)
- Sportanlage, ungedeckt
- Verwaltung
- Wald
- Wochenendhäuser und kleingartenartige Gebiete

Abbildung 16: Stadtstruktur (FFY 2026, auf Grundlage der Berliner Geodaten).

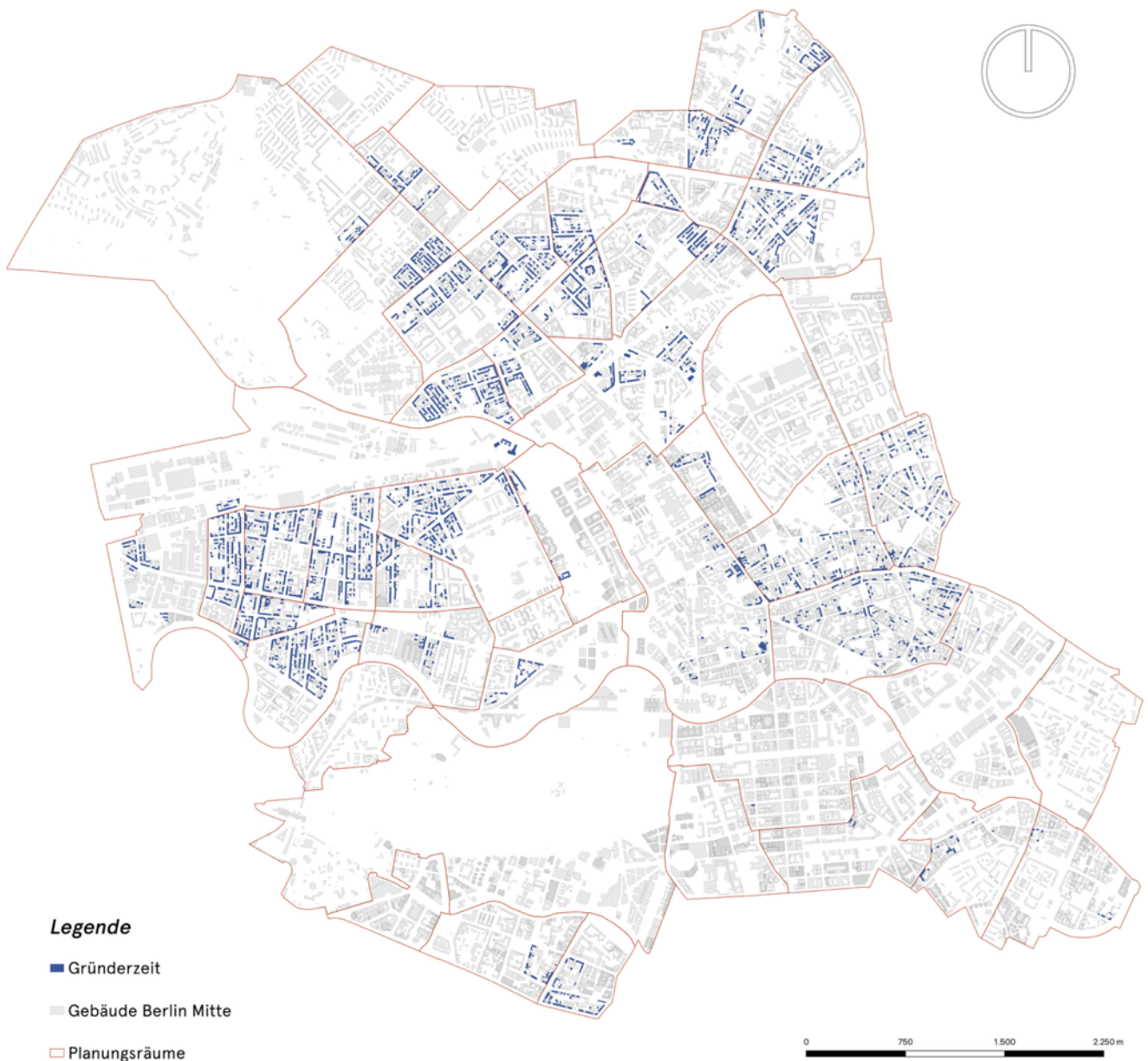
Auf Basis der Informationen zu den Stadtstrukturtypen wurden fünf zentrale, für den Bezirk Berlin-Mitte typische Gebäudetypologien ausgewählt, für welche sich typisierte Rahmenbedingungen für mögliche Dachausbauten und Aufstockungen abbilden lassen: Gebäude der Gründerzeit, Blockrandbebauung, Zeilenbebauung, Groß- und Punktsiedlungen sowie Neubauten. Für diese Gruppen wurden Steckbriefe erstellt, während Typologien, die nicht in diese fünf Gruppen fallen, nicht Teil der weiteren Betrachtung sind und im weiteren Verlauf als „Typologie ohne Steckbrief“ behandelt werden. Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Zuordnung:

Gruppe	Enthaltene Typologien aus dem Datensatz „Stadtstruktur“
Bebauung der Gründerzeit (bis 1918)	Dichte Blockbebauung, geschlossener Hinterhof (1870er-1918), 5-6-geschossig Geschlossene Blockbebauung, Hinterhof (1870er-1918), 5-geschossig Geschlossene und halboffene Blockbebauung, Schmuck- und Gartenhof (1870er-1918), 4-geschossig
Blockrandbebauung	Blockrandbebauung mit Großhöfen (1920er-1940er), 3–5-geschossig Entkernte Blockrandbebauung, Lückenschluss nach 1945
Zeilenbebauung	Freie Zeilenbebauung (1950er-1970er), mit landschaftlichem Siedlungsgrün, 3–6-geschossig Parallele Zeilenbebauung mit architektonischem Zeilengrün (1920er bis 1930er), 3 – 5-geschossig
Großsiedlungen & Punkthäuser	Großsiedlungen und Punkthochhäuser (1960er-1980er), 4–11-geschossig
Neubauten	Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und jünger (1990er bis heute)

Tabelle „Stadtstrukturtypen entsprechend des Datensatzes Stadtstruktur aus dem Berliner Geodatenportal“.

Die Analyse der fünf ausgewählten Typologien bildet die Grundlage, um die in Berlin-Mitte typischerweise vorhandenen Gebäudeformen systematisch hinsichtlich ihres Potentials für Dachausbauten und Aufstockungen zu bewerten. Durch die Zuordnung zu wiederkehrenden Typologien lassen sich sowohl übertragbare Chancen als auch typische bauliche, rechtliche oder funktionale Einschränkungen identifizieren. Auf dieser Basis können realistische Potentiale abgeschätzt und gezielte Empfehlungen für die Aktivierung von Dachflächen in unterschiedlichen Gebäudekonstellationen entwickelt werden.

4.5.1 Bebauung der Gründerzeit (bis 1918)



Legende

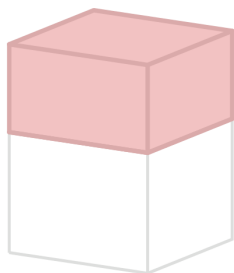
- Gründerzeit
- Gebäude Berlin Mitte
- Planungsräume

Abbildung 17: Übersichtskarte Potentiale ‚Bebauung der Gründerzeit (bis 1918)‘ (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).

Baualtersklassen:
1880er Jahre -1918

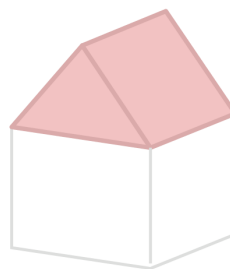
Geschosse:
4-6

Dachformen:
BD/ SD/ WD



POTENTIALE AUFSTOCKUNG

BGF 649.000 m²
 WE 6.490



POTENTIALE AUSBAU

BGF 394.000 m²
 WE 3.940

Abbildung 18: Übersicht Potentiale in Gründerzeitbebauung (bjp 2025) - Ermittlung basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.

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.

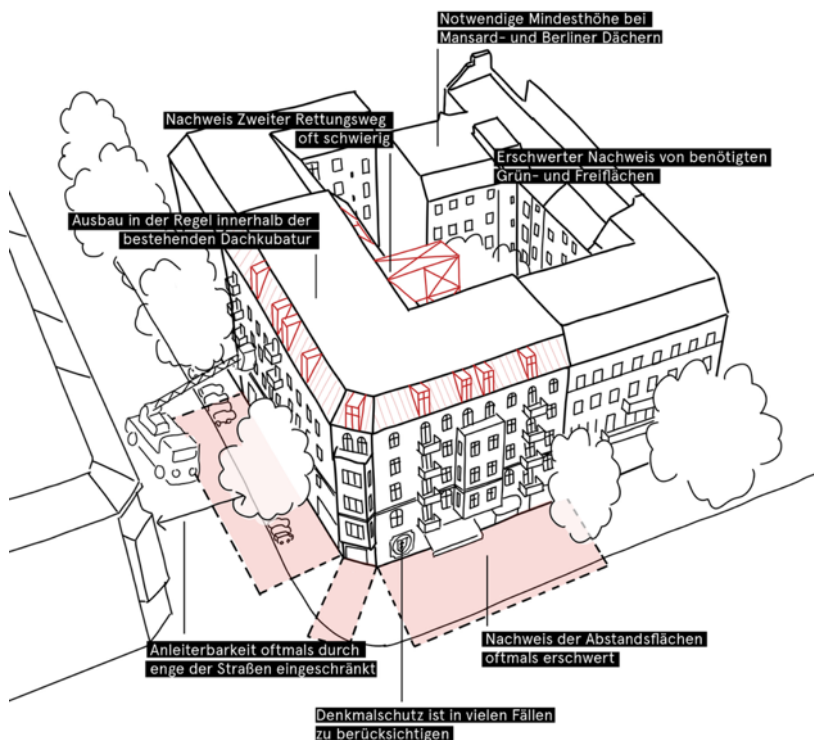


Abbildung 19: Typische Rahmenbedingungen Gründerzeit (bjp 2025).

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 zudem den erforderlichen Nachweis von Freiflächen sowie von 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.

Luftbild Turmstraße; Berlin-Mitte

Abbildung 20: Luftbild Turmstraße; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de).

4.5.2 Blockrandbebauung

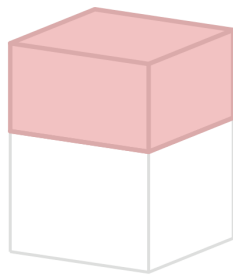


Abbildung 21: Übersichtskarte Potentiale ‚Blockrandbebauung‘ (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).

Baualterklassen:
1920er-1930/40er Jahre

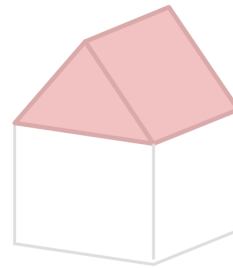
Geschosse:
3-5

Dachformen:
SD/ WD/ BD/ FD



POTENTIALE AUFSTOCKUNG

BGF 645.000 m²
WE 6.450



POTENTIALE AUSBAU

BGF 117.000 m²
WE 1.170

Abbildung 22: Übersicht Potentiale in Blockrandbebauung (bjp 2025) - Ermittlung basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.

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.

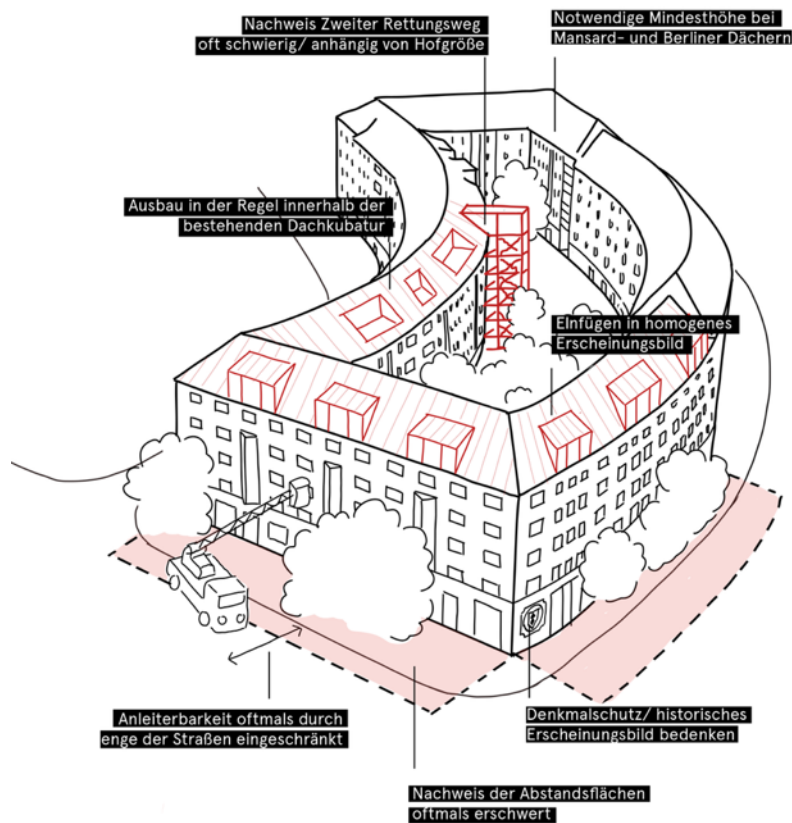
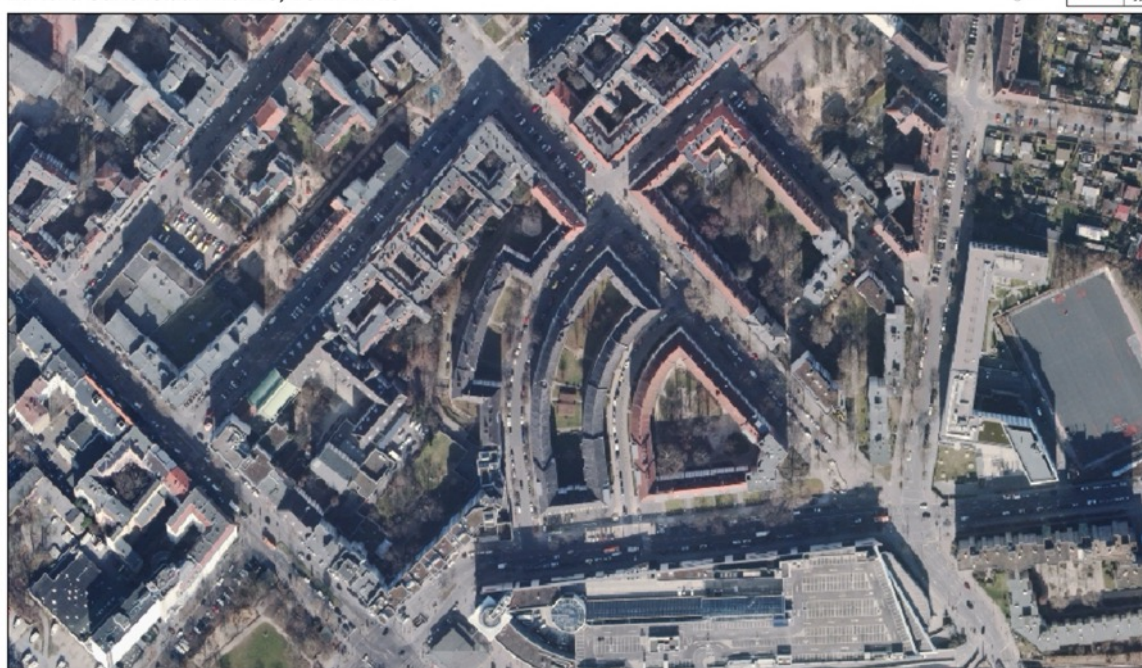


Abbildung 23: Typische Rahmenbedingungen Blockrandbebauung (bjp 2025).

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 Fassadenlandschaften 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.

Luftbild Gartenstadt Atlantic; Berlin-Mitte

0 20 40 60 80m

Maßstab: 1:2500

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben generell nicht um rechtsverbindliche Auskünfte handelt. Nicht beglaubigte Informationen stellen generell keine rechtsverbindliche Information dar. In diesem Sinne erzeugen Ausdrücke keine öffentlichen Urkunden. Es wird keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen übernommen.

Erstellt am: 14.01.2026

Abbildung 24: Luftbild Gartenstadt Atlantic; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de).

4.5.3 Zeilenbebauung

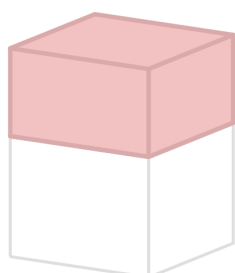


Abbildung 25: Übersichtskarte Potentiale ‚Zeilenbebauung‘ (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).

Baualterklassen:
1950er-1970er Jahre

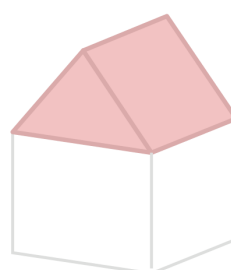
Geschosse:
3-6

Dachformen:
FD/ selten SD



POTENTIALE AUFSTOCKUNG

BGF 486.00 m²
WE 4.860



POTENTIALE AUSBAU

BGF 56.000 m²
WE 560

Abbildung 26: Übersicht Potentiale in Zeilenbebauung (bjp 2025) - Ermittlung basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.

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.

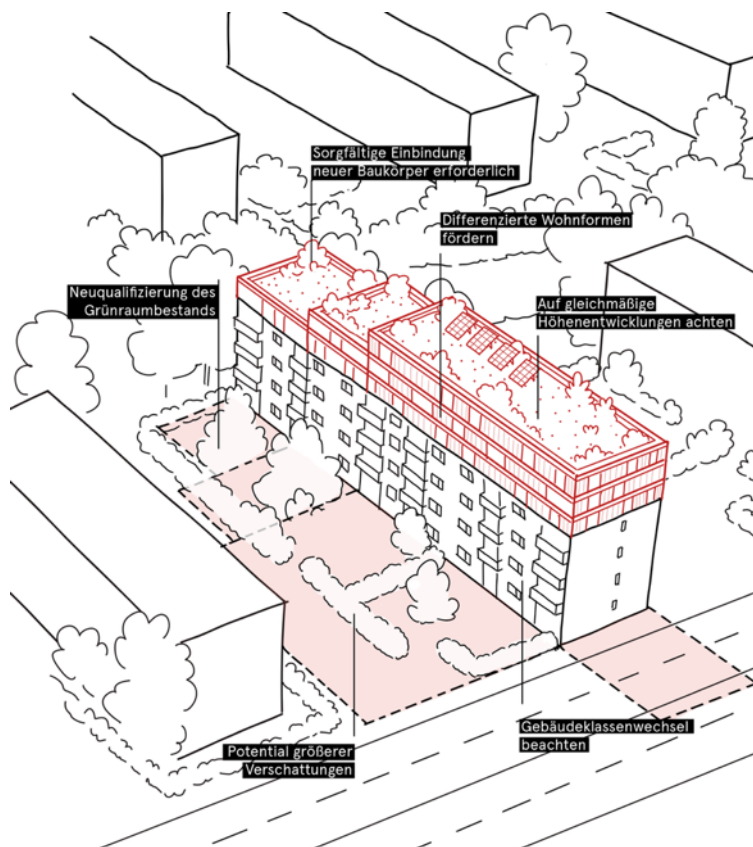


Abbildung 27: Typische Rahmenbedingungen Zeilenbebauung (bjp 2025).

Herausforderungen:

Der Umgang mit dem vorhandenen einheitlichen Erscheinungsbild erfordert eine sorgfältige gestalterische Einbindung neuer Baukörper in die bestehende Struktur. 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 oder Dachaufstockungen besteht die Gefahr, größere Verschattungsflächen zu erzeugen, wobei insbesondere einzelne, ungleichmäßige Aufstockungen zu einer stärkeren Beeinträchtigung des Stadtbildes sowie der Belichtungs- und Aufenthaltsqualitäten führen können. 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. Für diesen Siedlungstyp typisch sind zudem vielfach einseitige Wohnungszuschnitte und relativ homogene Bewohner:innenstrukturen. Im Zuge von Dachausbauten und Aufstockungen besteht daher 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.

Luftbild Siedlung Schillerhöhe, Berlin-Mitte

Maßstab: 1:2500

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben generell nicht um rechtsverbindliche Auskünfte handelt. Nicht beglaubigte Informationen stellen generell keine rechtsverbindliche Information dar. In diesem Sinne erzeugen Ausdrücke keine öffentlichen Urkunden. Es wird keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen übernommen.

Erstellt am: 14.01.2026

Abbildung 28: Luftbild Siedlung Schillerhöhe, Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de).

4.5.4 Großsiedlungen & Punkthäuser

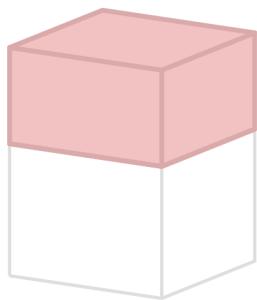


Abbildung 29: Übersichtskarte Potentiale ‚Großsiedlungen und Punkthäuser‘ (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).

Baualtersklassen:
1960er-1990er Jahre

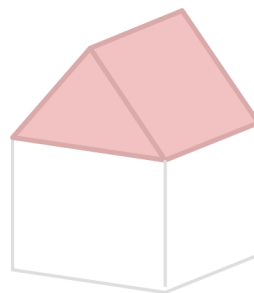
Geschosse:
4-6+

Dachformen:
FD



POTENTIALE AUFSTOCKUNG

BGF 160.000 m²
WE 1.600



POTENTIALE AUSBAU

BGF 9.300 m²
WE 93

Abbildung 30: Übersicht Potentiale in Großsiedlungen und Punkthäuser (Potential bjp 2025) - Ermittlung basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.

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.

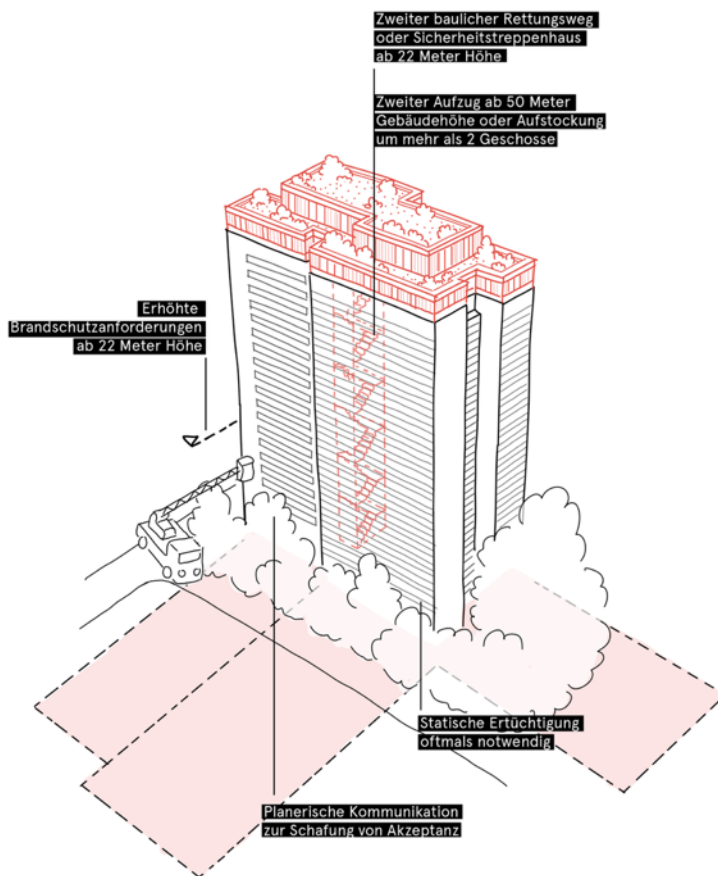


Abbildung 31: Typische Rahmenbedingungen Großsiedlungen & Punkthäuser (Potential bjp 2025).

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.

Luftbild Quartier Fischerinsel; Berlin-Mitte

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben generell nicht um rechtsverbindliche Auskünfte handelt. Nicht beglaubigte Informationen stellen generell keine rechtsverbindliche Information dar. In diesem Sinne erzeugen Ausdrücke keine öffentlichen Urkunden. Es wird keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen übernommen.

Erstellt am: 14.01.2026

Abbildung 32: Luftbild Quartier Fischerinsel; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de).

4.5.5 Neubauten

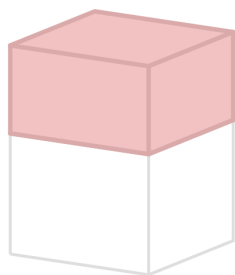


Abbildung 33: Übersichtskarte Potentiale ‚Neubauten‘ (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).

Baualterklassen:
1990er Jahre - heute

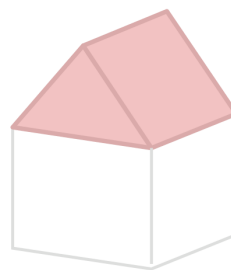
Geschosse:
6

Dachformen:
SD/ FD/ WD/ PD



POTENTIALE AUFSTOCKUNG

BGF 56.000 m²
WE 560



POTENTIALE AUSBAU

BGF 5.600 m²
WE 56

Abbildung 34: Übersicht Potentiale in Neubauten (bjp 2025) - Ermittlung basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.

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.

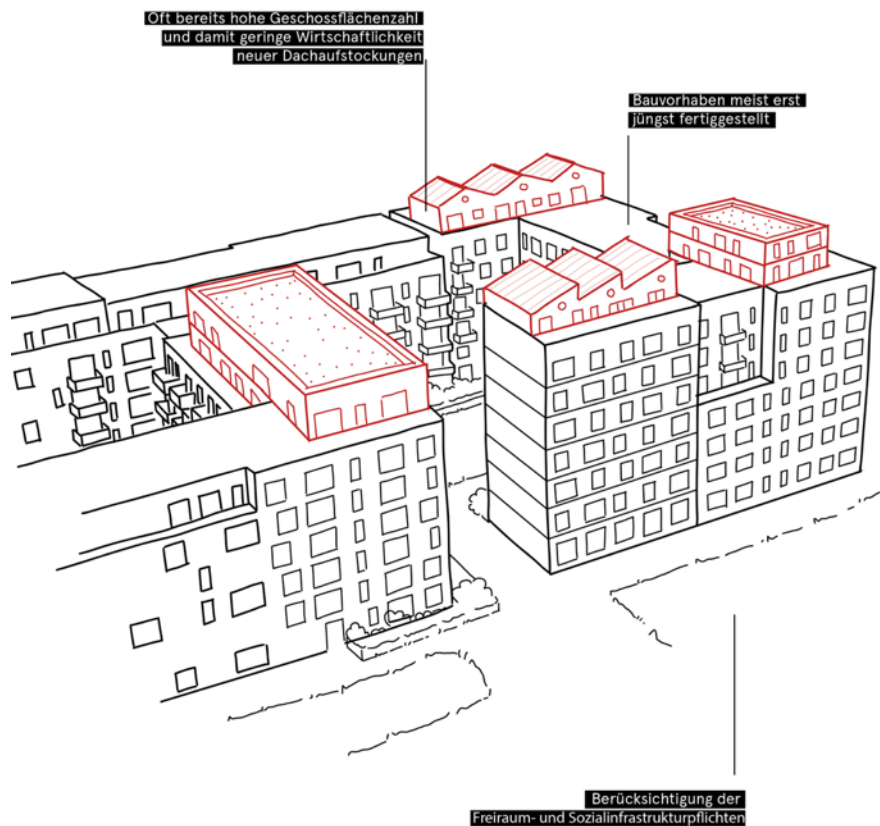


Abbildung 35: Typische Rahmenbedingungen Neubauten (bjp 2025).

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.

Luftbild Quartier Europacity; Berlin-Mitte

0 20 40 60 80m

Maßstab: 1:2500

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben generell nicht um rechtsverbindliche Auskünfte handelt. Nicht beglaubigte Informationen stellen generell keine rechtsverbindliche Information dar. In diesem Sinne erzeugen Ausdrücke keine öffentlichen Urkunden. Es wird keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen übernommen.

Erstellt am: 14.01.2026

Abbildung 36: Luftbild Quartier Europacity; Berlin-Mitte_(Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de).

4.6 SONDERFÄLLE & BEST-PRACTICES

Ein Sonderfall ist ein Potential auf Gebäuden, deren Gebäudeform abgeleitet von der Gebäudfunktion in der Regel nicht der übergeordneten Typologie auf Blockebene entspricht und bei denen Dachausbau und Aufstockung immer gesondert betrachtet werden müssen. Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Funktionen der ausgewählten Gebäudetypologien und der Sonderfälle:

Gruppe	Enthaltene Funktionen
Ausgewählte Gebäudetypologien (Funktionen, die durch die Steckbriefe berücksichtigt sind)	Schwesternwohnheim, Seniorenheim, Studenten-, Schülerwohnheim, Wohnheim, Gebäude für Gewerbe und Industrie mit Wohnen, Gebäude für Handel und Dienstleistung mit Wohnen, Gebäude für öffentliche Zwecke mit Wohnen, Gemischt genutztes Gebäude mit Wohnen, Wohngebäude, Wohngebäude mit Gemeinbedarf, Wohngebäude mit Gewerbe und Industrie, Wohngebäude mit Handel und Dienstleistungen, Wohnhaus, Gaststätte, Restaurant, Laden, Gebäude für Bewirtung, Gebäude für Vorratshaltung, Gebäude zur Versorgung, Jugendfreizeitheim, Obdachlosenheim, Schullandheim, Kinderheim, Rundfunk, Fernsehen, Seniorenfreizeitstätte, Spielkasino
Gewerbetypologie	Bürogebäude, Gebäude für Beherbergung, Geschäftsgebäude, Hotel, Motel, Pension, Jugendherberge, Kreditinstitut, Versicherung, Gebäude für betriebliche Sozialeinrichtung, Gebäude für Gewerbe und Industrie, Gebäude für Handel und Dienstleistungen, Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe, Sonstiges Gebäude für Gewerbe und Industrie, Fabrik
Sonderbauten	Einkaufszentrum, Kaufhaus, Kino, Post

Tabelle: Übersicht der untersuchten Typologien und enthaltener Gebäudfunktionen.

Da die baulichen Rahmenbedingungen sehr unterschiedlich sind, erfordert ein Sonderfall immer eine individuelle Sonderfallprüfung. Als zu vertiefende Sonderfälle werden Sonderbauten wie Parkhäuser, Einkaufszentren oder gewerblich genutzte Gebäude betrachtet, da ihre baulichen, funktionalen und rechtlichen Voraussetzungen stark von üblichen Wohn- oder Mischgebäuden abweichen. Gleichzeitig stellen sie besonders vielversprechende Potentialräume dar, da ihre großflächigen Dachstrukturen häufig zusätzliche Nutzungsreserven bieten. Aufgrund der individuellen Herausforderungen und fehlenden Übertragbarkeit benötigen sie jedoch stets eine individuelle Prüfung.

4.6.1 Gewerbetypologien

Kurzbeschreibung:

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

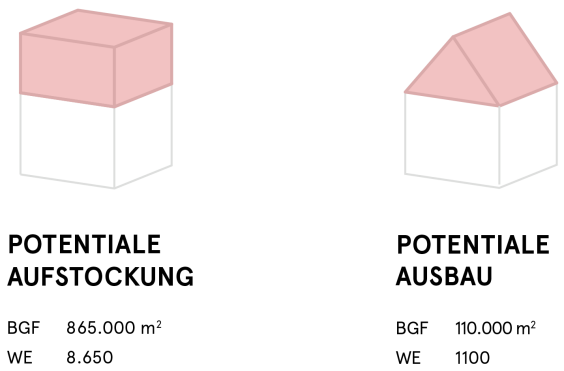


Abbildung 37: Übersicht Potentiale in Gewerbetypologien (bjp 2025).

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 qualitativvoll gestaltet werden, um nutzbaren Freiraum zu schaffen. Unter Umständen sind planungsrechtliche Anpassungen notwendig, um die Maßnahmen umsetzen zu können.

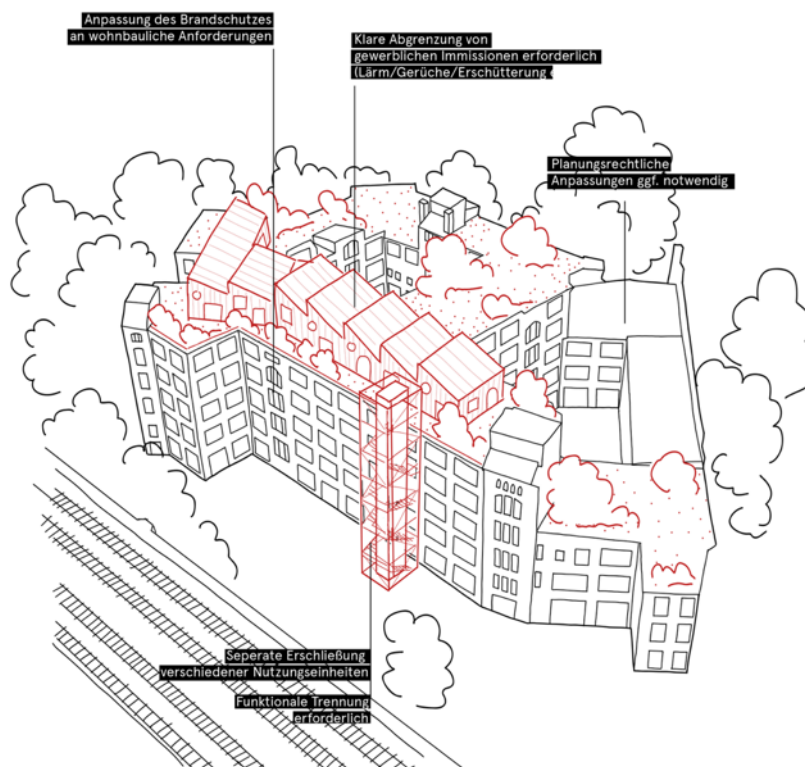


Abbildung 38: Typische Rahmenbedingungen Gewerbetypologien (bjp 2025).

Luftbild Industriegebäude an der Gerichtsstr



Abbildung 39: Luftbild Industriegebäude an der Gerichtsstraße; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de).

4.6.2 Sonderbauten

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.

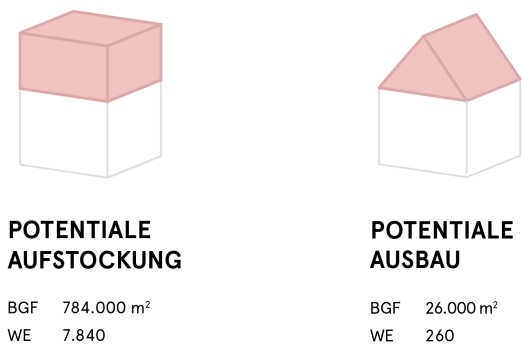


Abbildung 40: Übersicht Potentiale in Sonderbauten (noch zu ergänzen) (bjp 2025).

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 Wegführung 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.

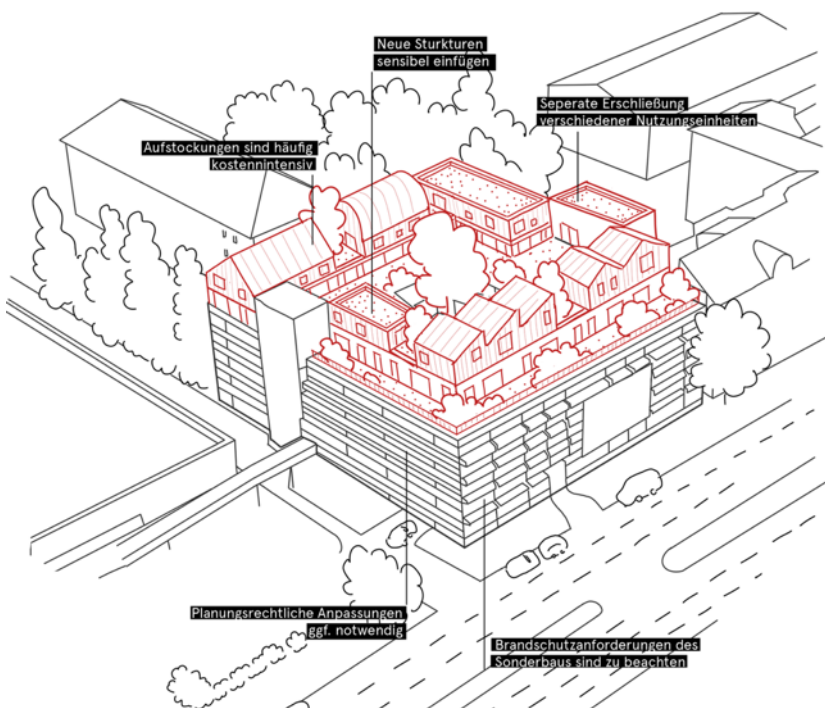


Abbildung 41: Typische Rahmenbedingungen Sonderbauten (noch zu ergänzen) (bjp 2025).

Luftbild Parkhaus an der Pankstraße



0 20 40 60 80m

Maßstab: 1:2500

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben generell nicht um rechtsverbindliche Auskünfte handelt. Nicht beglaubigte Informationen stellen generell keine rechtsverbindliche Information dar. In diesem Sinne erzeugen Ausdrücke keine öffentlichen Urkunden. Es wird keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen übernommen.

Erstellt am: 20.01.2026

Abbildung 42: Luftbild Parkhaus an der Pankstraße; Berlin-Mitte (Potential DOP – Digitale Orthophotos, Berlin.de).

5. REALISIERUNGSPROGNOSE

5.1 GENEHMIGUNGSVORBEHALTE

Die Realisierungsprognose dient dazu darzulegen, bis zu welchem Grad mit einer Ausnutzung des mathematisch-technischen Potentials zu rechnen ist. Für eine realistische Kategorisierung der Potentiale hinsichtlich des zeitlichen Horizont (kurz-, mittel-, langfristig) wurden in Abstimmung mit den Fachämtern des Bezirksamts Berlin-Mitte aufbauend auf den Erkenntnissen der fachplanerischen Bewertung und der Datenverfügbarkeit fünf Genehmigungsaspekte ausgewählt, die helfen die Aktivierbarkeit eines jeden Potentials zu bewerten:

- Typologie
- Gebäudefunktion
- Planungsrecht
- Schutzstatus
- Förderkulisse

Zentrales Kriterium für die Auswahl der Genehmigungsaspekte war die Verfügbarkeit von Daten, die es ermöglichen, Potentiale hinsichtlich der Betroffenheit von Erschwernisfaktoren innerhalb der fünf Genehmigungsaspekte zu untersuchen (vgl. Prüfmatrix in Kapitel 4.4). Ein Erschwernisfaktor ist in diesem Zusammenhang ein Untersuchungsergebnis, das eine zeitnahe Aktivierung der Potentiale beeinträchtigen kann.

Auf Grundlage der Stellungnahmen der Fachämter wurden für jedes Thema relevante Geodatenätze, die eine Bewertung ermöglichen, mit den Potentialen verschnitten und die Betroffenheit von Erschwernisfaktoren je Potentialen bewertet und als Eigenschaften in den Geodatenätzen der ermittelten mathematisch-technischen Potentiale hinterlegt.

Zugunsten der Nachvollziehbarkeit der Bewertung wurde die Betroffenheit von Erschwernisfaktoren innerhalb der fünf Genehmigungsaspekte in ein Ampelsystem eingeordnet:

- Potentiale, die nicht oder wenig von Einschränkungen betroffen sind, die eine aufwändigere Prüfung oder mehr Abstimmung erfordern, wurden als “gering betroffen ” durch die Erschwernisfaktoren im Datensatz gekennzeichnet
- Potentiale, die im jeweiligen Themenbereich von Einschränkungen betroffen sind, die durch die Änderung oder Ausweisung von Planungsrecht aufgehoben werden würden, wurden bei den jeweiligen Genehmigungsaspekt als “mäßig betroffen ” im Datensatz gekennzeichnet
- Potentiale, die im jeweiligen Themenbereich von Einschränkungen betroffen sind, die eine aufwändigere Prüfung oder mehr Abstimmung erfordern, wurden als “stark betroffen ” im Datensatz gekennzeichnet

Im Folgenden ist das Vorgehen für die Einordnung der Untersuchungsergebnisse zu den fünf ausgewählten Genehmigungsaspekten näher beschrieben.

5.1.1 Typologien

Für die Auswertung der untersuchten Typologien bezüglich ihres Beitrags zu Dachaufstockungen und -ausbauten wurde eine Bewertungsmatrix erstellt, in der die zuvor erarbeiteten bau- und planungsrechtlichen, fachplanerischen sowie städtebaulichen Aspekte der fünf gewählten Gebäudetypologien sowie der zwei Sonderfälle systematisch berücksichtigt wurden. Dabei wurden die unterschiedlichen Gebäudetypologien auf ihre Eignung für Aufstockungen und Ausbauten bewertet: Gründerzeit- und Blockrandbauten sind "mäßige betroffen" von Erschwernisfaktoren auf, während Zeilenbauten sowie Großsiedlungen und Punkthäuser "geringe betroffen" sind. Neubauten zeichnen sich hingegen ebenfalls als "mäßige betroffen" von Erschwernisfaktoren aus, wohingegen die Sonderfallbetrachtungen, für Gewerbegebäude und Sonderbauten, als "stark betroffen" bewertet wurden. Um eine konsistente Vergleichbarkeit zu gewährleisten, werden zudem alle Typologien, für die kein Steckbrief erstellt wurde, als "stark betroffen" von Erschwernisfaktoren für den Genehmigungsaspekt „Typologie“ eingestuft.

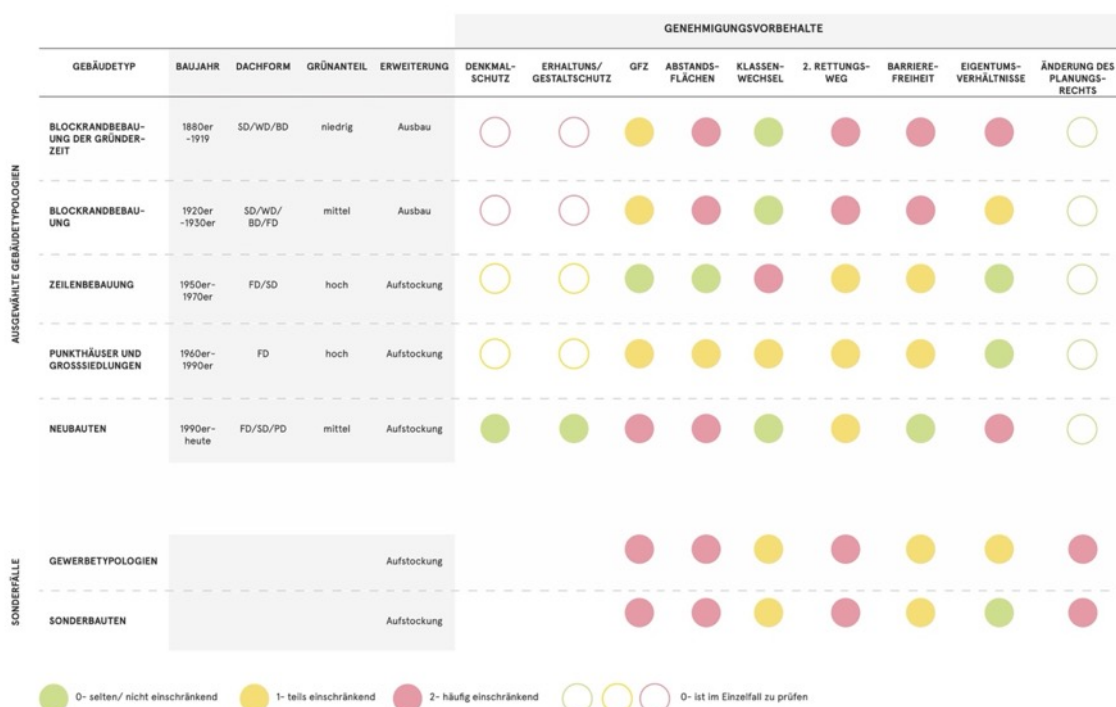


Abbildung 43: Bewertungsmatrix (bjp 2025).

Faktoren, zu denen keine belastbaren Daten vorliegen, wie etwa die Statik oder die Beschaffenheit der Bausubstanz, konnten nicht in die Wertung einfließen. Die Tragfähigkeit und der Zustand der Bausubstanz müssen daher im Einzelfall vor jedem Bauvorhaben geprüft werden, da sie im einen erheblichen Einfluss auf die Umsetzbarkeit von Dachaufstockungen und -ausbauten haben können. Folgende Bewertung wurde anhand verfügbarer Daten vorgenommen:

- Eine Ausweisung der Typologie als Sonderfall (Gewerbe und Sonderbauten) sowie als Typologie ohne Steckbrief wurde als „stark betroffen“ von Erschwernisfaktoren bewertet.
- Eine Ausweisung als Blockrandbebauung, Gründerzeit oder Neubau als „mäßig betroffen“ von Erschwernisfaktoren bewertet.
- Eine Ausweisung als Zeilenbebauung sowie Großsiedlungen (und Punkthochhaus) wurde als „gering betroffen“ von Erschwernisfaktoren bewertet.

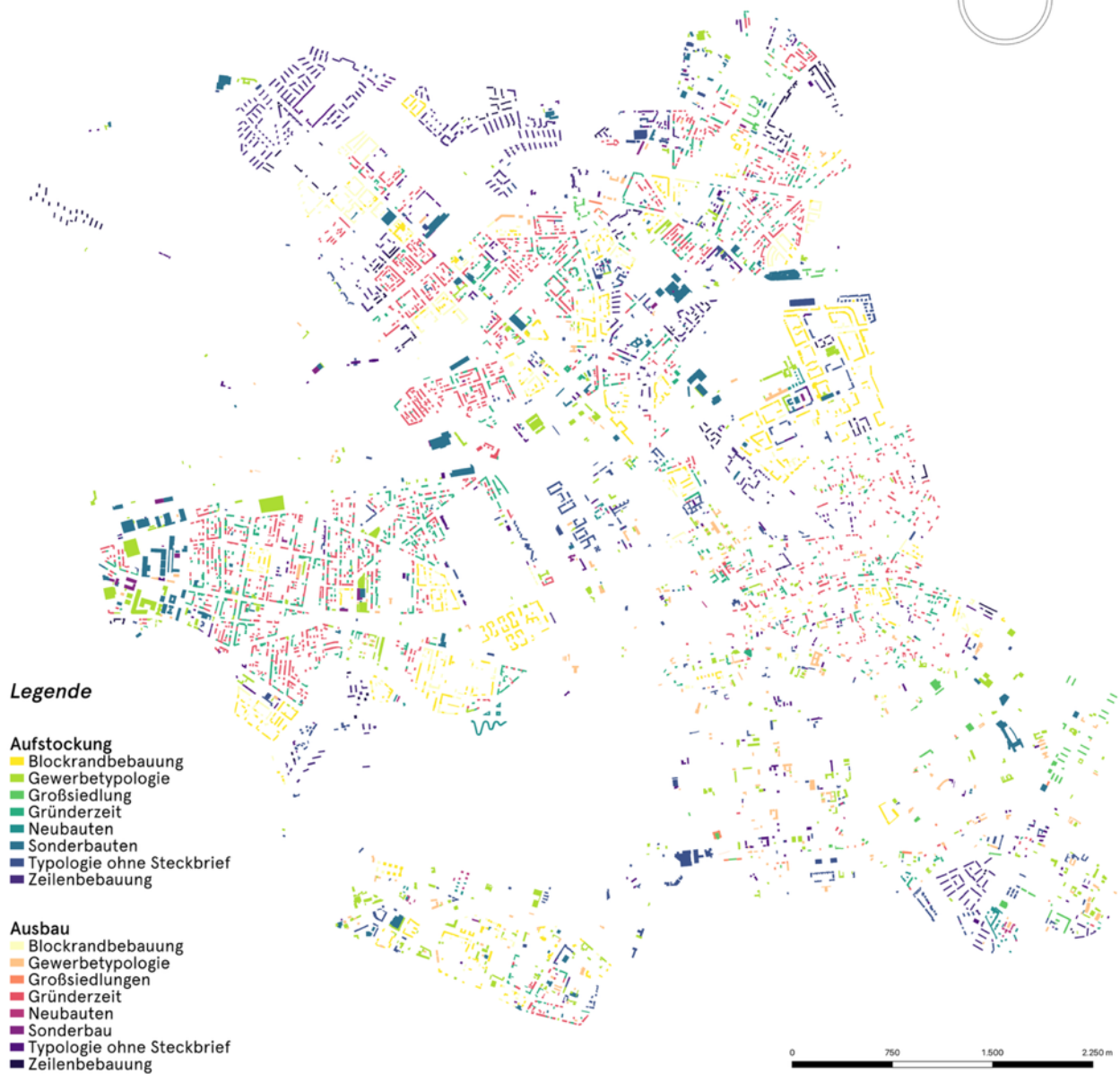


Abbildung 44: Potentiale nach Gebäudetypologie auf Blockebene & Sonderfälle anhand der Gebädefunktion (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).

5.1.2 Eignung der Gebädefunktion

Grundlage für die Bewertung der Eignung ist die Zuweisung der Gebädefunktion auf dem Datensatz "Gebäudehöhen" aus dem Berliner Geoportal. Durch die Bewertung der Gebädefunktion können beispielsweise Brandschutz- oder Lärmschutz-rechtliche Aspekte Berücksichtigung finden. Dabei wurden einige Funktionen, aufgrund der Ergebnisse des Regel-Workshops im Juli 2025 als „nicht geeignet“ eingestuft und bereits aussortiert (s. Kapitel 3.4). Für die verbliebenen Funktionen wurde folgende Bewertung vorgenommen:

- Funktionen, bei denen ein Ausbau oder eine Aufstockung bspw. aufgrund von Emissionen einer genaueren Untersuchung bedürfte, wurden als "stark betroffen" eingestuft.
- Funktionen, die aufgrund ihrer geringen Emissionen geeignet wären in Nachbarschaft mit Wohnen zu existieren wurden als „mäßig betroffen“ eingestuft.
- Wohngebäude und wohngenutzte Gebäude sowie solche die Wohnraum im Weiteren als „gering betroffen“ eingestuft.

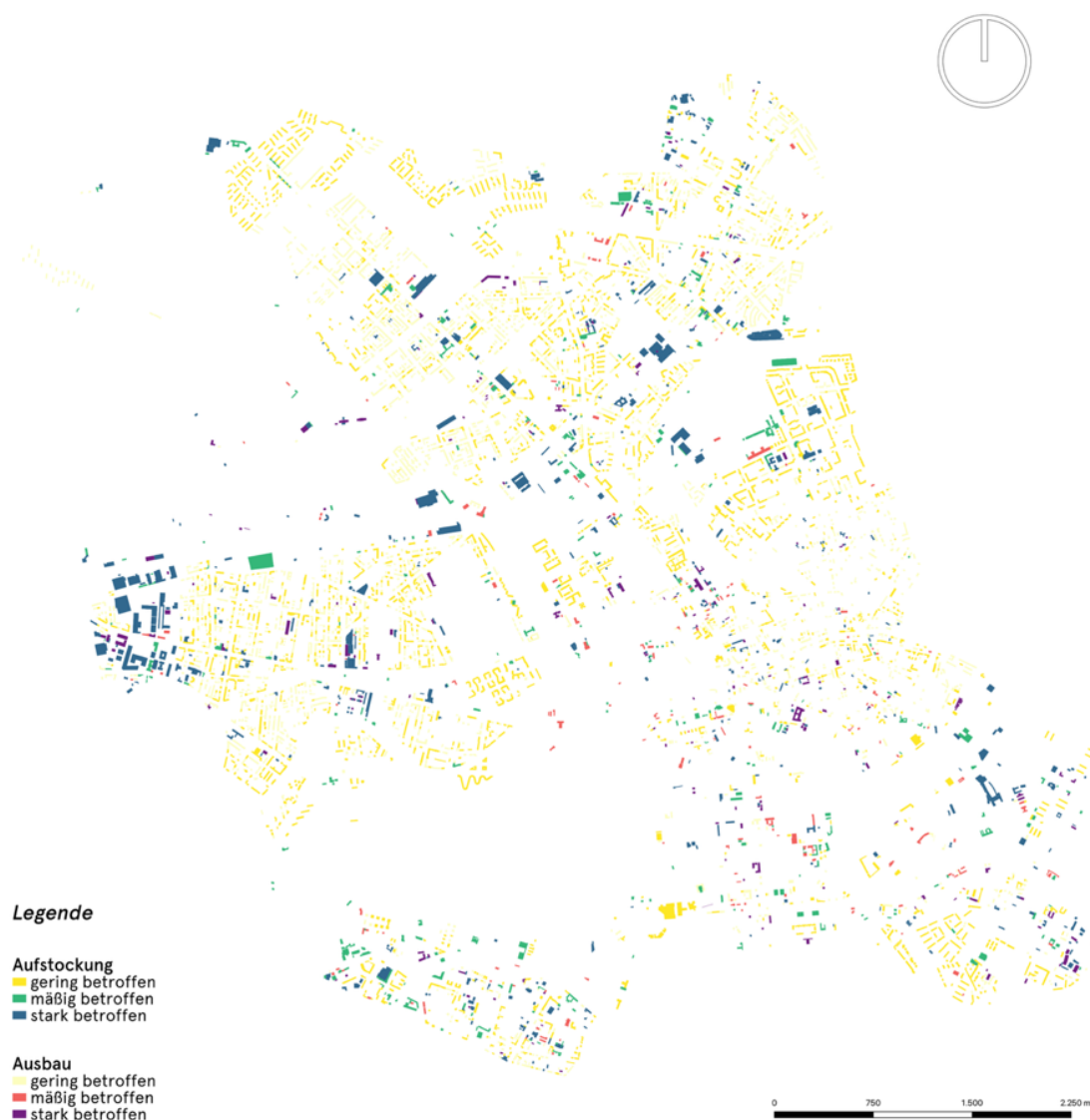


Abbildung 45: Potentiale nach Bewertung der Gebädefunktion (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).

5.1.3 Planungsrecht

Für die Bewertung des Themas Planungsrecht wurden bereits zu Beginn der Potentialstudie gemeinsam mit den Fachämtern verschiedene Flächentypen identifiziert, die zwar mathematisch-technische Potentiale aufweisen, jedoch vom Bezirksamt aufgrund der planungsrechtlichen Situation nicht kurzfristig berücksichtigt werden können.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung betrifft dies vor allem Flächen die als Autobahn- und Bahnflächen sowie Hauptverkehrsstraßen, Grünflächen, Wasserflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen (mit und ohne hohem Grünanteil) sowie Ver- und Entsorgungsfläche (auf Grundlage des FNP Berlin aus dem Geoportal Berlin) klassifiziert werden. Diese wurden für die weitere Betrachtung daher als "stark betroffen" durch Erschwernisfaktoren bewertet. Als „gering betroffen“ wurden Flächen bewertet, die im FNP als Gemischte Baufläche und Wohnbauflächen ausgewiesen sind, als "mäßig betroffen" wurden Flächen bewertet, die als Einzelhandelskonzentration oder Gewerbliche Baufläche kennzeichnet wurden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergab die Abstimmung mit dem Bezirksamt Mitte, dass B-Pläne als hindernder Faktor zu betrachten sind. Grundlage der Bewertung ist der Datensatz zum Gesamtbestand aller Bebauungsplanverfahren in Berlin¹². Die enthaltenen Pläne sind darin einerseits differenziert nach den Verfahrensständen (im Verfahren, festgesetzt und außer Kraft gesetzt – letzteres wird im Datensatz als „untergegangen“ bezeichnet) und andererseits nach ihrer Art (einfache, qualifizierte und vorhabenbezogene Bebauungspläne). Darüber hinaus ist auch der Baunutzungsplan¹³ ein zentrales Instrument der Stadtentwicklung. Dieser ist nach seiner Konzeption und nach seiner Stellung im System des Planungsgesetzes von 1949/1956 ein vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gebiet von Berlin (West) und betrifft damit große Teile vom Bezirk Berlin-Mitte (s. Abbildung 39). Nach Aussagen des Fachbereichs Stadtplanung sind im Falle eines vorhandenen B-Plans in der Regel bereits nutzbare Potentiale aktiviert. Dabei sei nicht entscheidend welche Art oder welcher Verfahrensstand vorläge. Da durch die vorliegenden Daten nicht auf den Inhalt der planerischen Festsetzungen geschlossen werden kann, erzeuge die Berücksichtigung vorhandener B-Pläne bei der Potentialaktivierung einen erhöhten Aufwand. Hierdurch sind die Potentiale im Bereich bestehender Bebauungspläne voraussichtlich nicht kurzfristig aktivierbar. Für die weitere Betrachtung wurden daher Potentiale, die zwar im Geltungsbereich des FNP als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Einzelhandelskonzentration oder Gewerbliche Baufläche gekennzeichnet wurde, jedoch auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegt als „stark betroffen“ bewertet. Im Bereich des Baunutzungsplanes ergab die Abstimmung, dass innerhalb der gründerzeitlichen Blockstruktur bauliche Nachverdichtungen – insb. DG-Ausbau oder Aufstockungen – bisher überwiegend auf der Grundlage von Ausnahmen und Befreiungen nach §31 BauGB genehmigt wurden, da die Festsetzungen des Baunutzungsplans (insb. im Bereich der GFZ) bereits überschritten sind. Daher wurden Potentiale im Bereich des Baunutzungsplans (ohne zusätzlichen B-Plan) als „mäßig betroffen“ von Erschwernisfaktoren eingestuft werden.

Die Bewertung des Genehmigungsaspektes „Planungsrecht“ bezieht sich dabei auf die verfügbaren Daten über die ausgewiesenen Nutzungen laut FNP sowie über die Geltungsbereiche bestehender der B-Pläne im Bezirk Berlin-Mitte. Darüber hinaus wurde auf Grundlage der Informationen zum Baunutzungsplan aus dem Geodatenportal Berlin ein Vektordatensatz für den Geltungsbereich erzeugt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Teilbereiche des Baunutzungsplans in der Realität nicht übergleitet wurden und entsprechend auch nach §34 BauGB betrachtet werden müssen. Zudem wurde der Baunutzungsplan in Teilen für unwirksam erklärt, sodass auch hier eine Betrachtung nach

¹² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2004): Bebauungsplanverfahren in Berlin. Zuletzt aktualisiert November 2025. URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/4f574ea7-5f67-3efb-a920-1669221ded48> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

¹³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (1961): Bebauungsplanverfahren. URL <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/b5bc6cb4-45f8-3356-adf2-fcc16a977fe6> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

§34 notwendig ist. Aufgrund fehlender vektorisierter Daten im Rahmen der Erarbeitung konnten diese Bereiche jedoch nicht von der Betrachtung ausgeschlossen werden, sodass die Ergebnisse in diesem Aspekt eine gewisse Ungenauigkeit mit sich bringen.

- Potentiale innerhalb von Autobahn- und Bahnflächen sowie Hauptverkehrsstraßen, Grünflächen, Wasserflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen werden als „stark betroffen“ bewertet.
- Potentiale in Flächen von Einzelhandelskonzentration oder Gewerbliche Baufläche sowie Flächen im Geltungsbereich des Baunutzungsplans werden als „mäßig betroffen“ bewertet.
- Potentiale, welche im auf gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen werden als „gering betroffen“ bewertet, sofern kein B-Plan vorhanden – in dem Fall werden sie ebenfalls als „stark betroffen“ bewertet.



Abbildung 46: Planungsrecht (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).

5.1.4 Schutzstatus

Der Schutzstatus eines Gebäudes ist ein wichtiger Faktor für die Bewertung der Potentiale. Da auch bei geeigneten Typologien, Funktionen oder Flächennutzungen nicht davon ausgegangen werden kann, dass Dächer ausbaubar oder aufstockbar sind. So bedürfen laut § 11 Abs. 1 & 2 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) nicht nur Maßnahmen im Bereich des Denkmals einer Genehmigung, sondern auch die Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals, wenn diese sich auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt. Dabei ist die unmittelbare Umgebung eines Denkmals nach §10 Abs. 2 DSchG Bln der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal prägend auswirkt.

Die Genehmigung ist dabei zu erteilen, wenn die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dementsprechend sind Ausbauten des Dachs und Aufstockungen entsprechend der Rahmenrichtlinien des Landesdenkmalamtes nach Prüfung des Einzelfalls teilweise möglich.

Aufgrund der besonderen Umstände werden alle Potentiale auf allen Arten von Denkmälern sowie Potentiale im Umkreis von 10m in den Datensätzen für Dachausbaupotentiale und -aufstockungspotentiale gekennzeichnet und als „stark betroffen“ von Erschwernisfaktoren bei dem Genehmigungsaspekt „Schutzstatus“ bewertet. Grundlage ist die kartographische Darstellung der in der Denkmalliste Berlin aufgeführten Denkmalpositionen. Die Einteilung und Darstellung folgt den im Denkmalschutzgesetz Berlin aufgeführten Kategorien der Denkmale und umfasst Denkmalbereiche, Bau-, Garten- und Bodendenkmale¹⁴.

Für die vorliegende Untersuchung sind zudem insbesondere Erhaltungssatzungsgebiete¹⁵ nach § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 1 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt) für die Bewertung der Dachausbau und –aufstockungspotentiale relevant. Da diese jedoch einen Dachausbau oder eine -aufstockung je nach der Ausführungen in der Satzung nicht zwangsläufig verhindern, wurden Potentiale im Bereich von Erhaltungssatzungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart als „mäßig betroffen“ bewertet. Ein als „gering betroffen“ bewertetes Potential ist ein solches, dass weder ein Denkmal ist noch im Bereich einer Erhaltungssatzung liegt.

Folgende Bewertung wurden für den Genehmigungsvorbehalt „Schutzstatus“ vorgenommen:

- Potentiale auf und innerhalb aller Arten von Denkmälern sowie im Umkreis von 10 Metern werden „stark betroffen“ bewertet.
- Potentiale in Erhaltungssatzungsgebieten zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart werden als „mäßig betroffen“ bewertet.
- Potentiale, welche nicht zu erstens und zweitens zählen, werden als „gering betroffen“ bewertet.

¹⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Denkmalkarte Berlin. URL: <https://gdi.berlin.de/geonet-work/srv/ger/catalog.search#/metadata/1892d073-2635-351c-bcef-b91ff82fea9c> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

¹⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB. URL: <https://gdi.berlin.de/geonet/srv/ger/catalog.search#/metadata/6949b4ff-70f3-30a2-a7d6-a8505e48699d> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

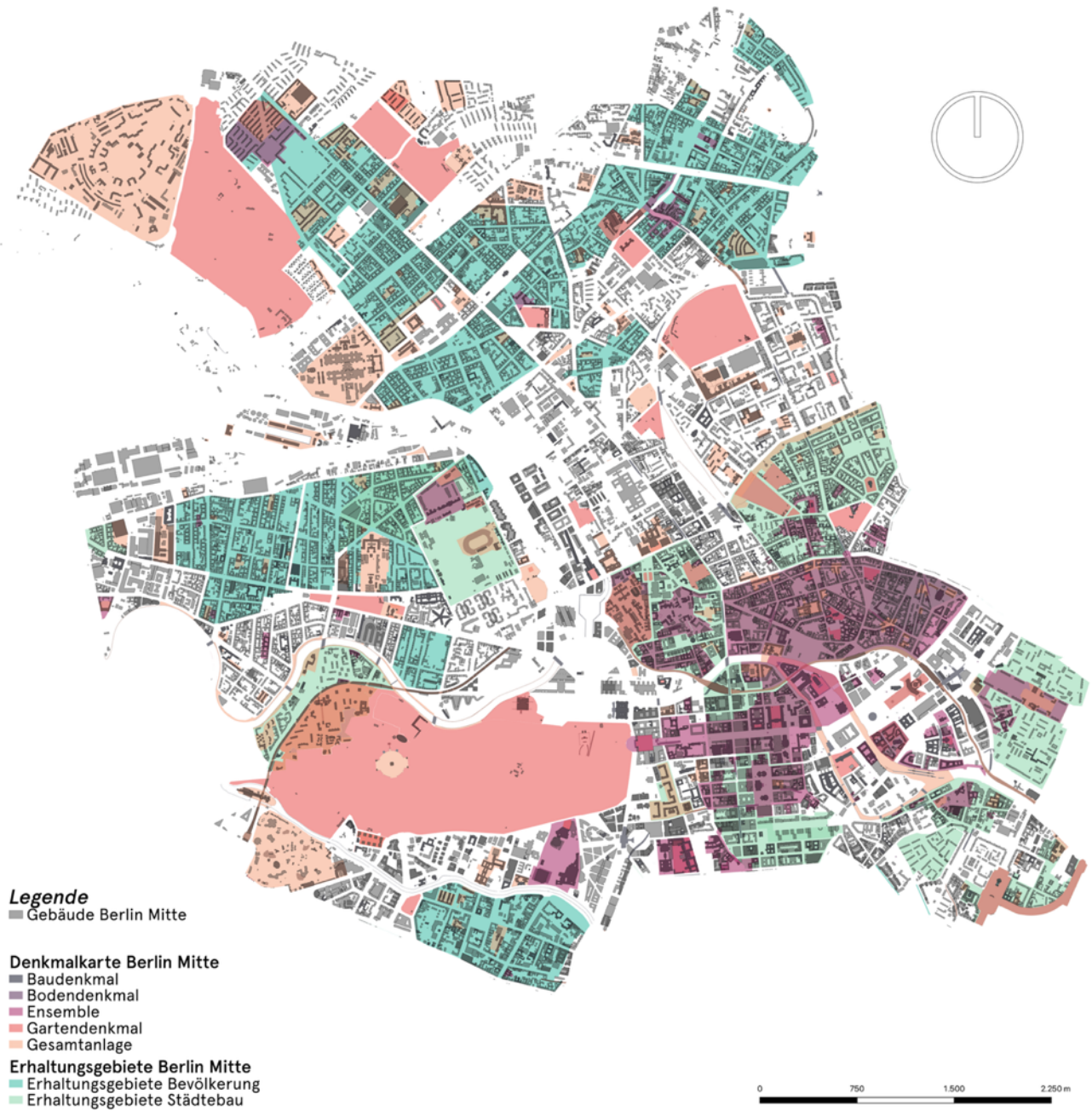


Abbildung 47: Schutzstatus (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten)

5.1.5 Förderkulisse

Da die Aktivierung von Potentialen ressourcenintensiv ist, ist ihre Aktivierung ohne Förderungen oder Anreize in der Regel herausfordernd. Der Geodatenatz „Förderkulisse – Lebendige Zentren und Quartiere“¹⁶ und der Datensatz „Gebiete des Städtebauförderprogramms Nachhaltige Erneuerung“¹⁷ geben Auskunft über die Geltungsbereiche der zwei bestehenden Förderprogramme. Dabei legt das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ den Fokus auf die Anpassung, Revitalisierung, Stärkung und den Erhalt von Quartieren und Zentren und fördert Maßnahmen, die zur Profilierung sowie zur Erhöhung der Nutzungsvielfalt beitragen, was auch auf Dachausbauten oder –aufstockungen zutreffen kann. In den Gebieten des Städtebauförderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ werden hingegen insbesondere Anpassungen der sozialen Infrastruktur und des öffentlichen Raums an demographische oder wirtschaftliche Veränderungen gefördert. Da durch die Zielsetzung in den Förderkulissen u.a. durch die Revitalisierung und Qualifizierung von Räumen aber durch die Förderung von Multifunktionalität, Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachbarschaft und Integration auch die Voraussetzungen für zusätzliche Einwohnende geschaffen werden, werden Potentiale im Geltungsbereich der Förderprogramme erstmal als "mäßig betroffen" von Erschwernisfaktoren bewertet.

Ergänzend stellt die Sanierungskarte¹⁸ aus dem Geodatenportal des Landes Berlin die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete nach §142 BauGB (Baugesetzbuch) dar. Eine rechtsverbindliche Auskunft ist daraus nicht abzuleiten, jedoch geben die Geltungsbereiche der Gebiete Auskunft über von Sanierungsmaßnahmen potenziell betroffenen Flächen. Innerhalb der Geltungsbereiche sind grundsätzlich sanierungsrechtliche Genehmigungen für Bauvorhaben einzuholen. Dabei ist zudem zu beachten, dass die Gebiete keine Ausbauten oder Aufstockungen fördern, aber gegebenenfalls Folgebedarfe. Für den Bezirk Mitte können in dem Geodatenatz folgende Einträge gefunden werden: Sanierungsgebiete Turmstraße, Sanierungsgebiete Wedding/Müllerstraße, Sanierungsgebiete Badstraße/Pankstraße und Nördliche Luisenstadt. Zusätzlich werden in dem Geodatenatz „Entwicklungsbereiche und Stand ihrer Entlassung aus dem Entwicklungsrecht“¹⁹ die nach § 165 Baugesetzbuch förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiche dargestellt. Für den Bezirk Mitte findet sich nur ein Eintrag für das Parlaments- und Regierungsviertel.

Durch die Ausweisung von Sanierungs- und Entwicklungsgebieten sind darauf aufbauend in der Regel verschiedene Maßnahmen und partizipative Formate sowie Kommunikationsbausteine mit Stakeholdern förderfähig. Da dies eine Aktivierung der Dachaufstockungspotentiale und der –ausbaupotentiale unterstützen kann, sich dadurch jedoch gleichzeitig eine zusätzliche Genehmigungspflicht ergibt, werden Potentiale im Bereich bestehender Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete ebenfalls als "mäßig betroffen" von Erschwernisfaktoren gewertet. Potentiale, die weder Teil eines solchen Gebietes sind noch zu einer Förderkulisse gehören, werden trotz verschiedener gebietsunabhängiger Förderungen (s. Kapitel 6.1) die jedoch ebenfalls zusätzliche Genehmigungspflichten mit sich bringen sowie aufgrund geringerer Handlungsspielräume (unter anderem für die Schaffung von grüner und sozialer Infrastruktur) als „stark betroffen“ von Erschwernisfaktoren bewertet.

¹⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Förderkulisse Lebendige Zentren und Quartiere. URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/fb99529a-4702-39f2-b631-4976b6abf505> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

¹⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Gebiete des Städtebauförderprogramms Nachhaltige Erneuerung. URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/32270040-f0f5-3d39-8816-4c69e3a410a2> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

¹⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2024): Sanierungsgebiete. URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/5343083b-c216-335a-a5ee-e56a45201497> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

¹⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2022): Entwicklungsbereiche und Stand ihrer Entlassung aus dem Entwicklungsrecht. URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/e41324a6-c68c-31ee-8bff-529b04eb8a7d> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025).

Folgende Bewertung wurden für den Genehmigungsvorbehalt „Förderkulisse“ vorgenommen:

- Potentiale ohne Förderkulisse werden als „stark betroffen“ bewertet.
- Potentiale in Flächen der „Förderkulisse – Lebendige Zentren und Quartiere“ und der Datensatz „Gebiete des Städtebauförderprogramms Nachhaltige Erneuerung werden als „mäßig betroffen“ bewertet.
- Potentiale, welche im Bereich von Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen werden als „mäßig betroffen“ bewertet.

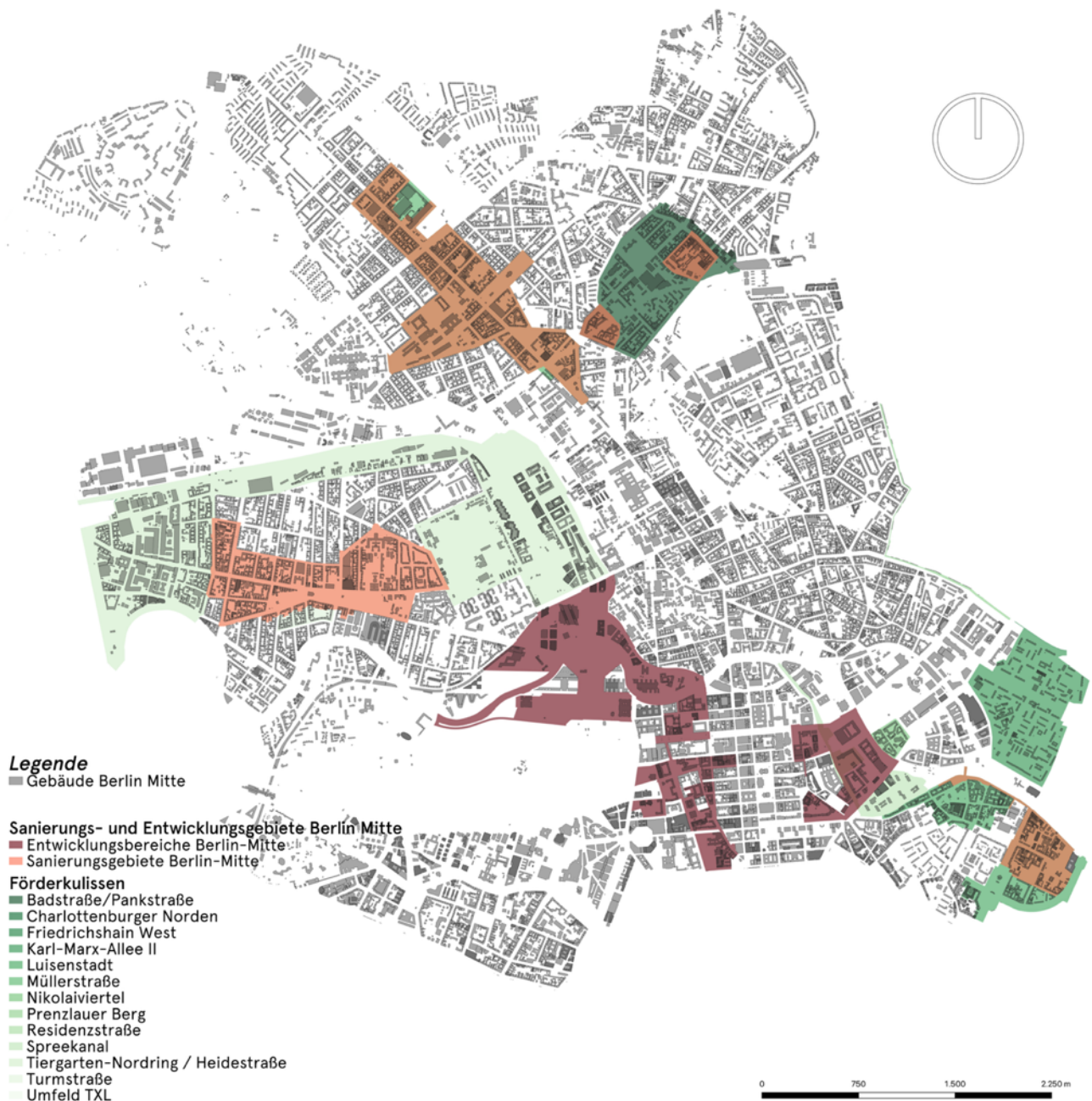


Abbildung 48: Förderkulisse (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).

5.1.6 Übersicht der Erschwernisfaktoren

Für die Ermittlung des zeitlichen Horizonts, in dem die Potentiale aktiviert werden können, wurden die mathematisch-technischen Potentiale (s. Kapitel 3) hinsichtlich ihrer Betroffenheit von den Erschwernisfaktoren bewertet. Folgende Tabelle gibt eine Übersicht der Erschwernisfaktoren sortiert nach den ausgewählten Genehmigungsaspekten:

	Stark betroffen von Erschwernisfaktoren	Mäßig betroffen von Erschwernisfaktoren	Gering betroffen von Erschwernisfaktoren
Typologie	Sonderbauten und Gewerbe, Typologien ohne Steckbrief (T1)	Blockrandbebauung, Gründerzeit, Neubauten (T2)	Zeilenbebauung, Großsiedlungen und Punkthochhäuser (T3)
Gebäudefunktion	Funktionen, bei denen ein Ausbau bspw. aufgrund von Emissionen einer genaueren Untersuchung bedürfte (G1)	Funktionen, die aufgrund ihrer geringen Emissionen geeignet wären in Nachbarschaft mit Wohnen zu existieren (G2)	Wohngebäude und wohngenutzte Gebäude sowie solche die Wohnraum im weiteren Sinne repräsentieren (G3)
Planungsrecht	Potentiale innerhalb von im FNP ausgewiesenen Autobahn- und Bahnflächen sowie Hauptverkehrsstraßen, Grünflächen, Wasserflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen (mit und ohne hohem Grünanteil) sowie Ver- und Entsorgungsflächen und alle Potentiale im Bereich von B-Planen (P1)	Potentiale in Flächen von im FNP ausgewiesenen Einzelhandelskonzentrationen oder Gewerblichen Bauflächen sowie Potentiale im Geltungsbereich des Baunutzungsplans (P2)	Potentiale, auf im FNP ausgewiesenen gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen werden als „gering betroffen“ bewertet (sofern sie nicht von einem B-Plan oder dem Baunutzungsplan betroffen sind– in dem Fall werden sie ebenfalls als „mäßig betroffen“ oder „stark betroffen“ bewertet) (P3)
Schutzstatus	Potentiale auf und innerhalb aller Arten von Denkmälern sowie direkt angrenzende Potentiale (S1)	Potentiale in Erhaltungssatzungsgebieten zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart (S2)	Potentiale, welche nicht zu S1 und S2 zählen (S3)
Förderkulisse	Potentiale ohne Förderkulisse (F1)	Potentiale in den Gebieten der zwei Förderkulissen. Als auch Potentiale, welche im Bereich von Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (F2)	[Alle Potentiale sind bei diesem Genehmigungsaspekt als F1 oder F2 bewertet worden.]

Tabelle: Übersicht der Erschwernisfaktoren nach Genehmigungsaspekten.

5.2 WOHNRAUMPOTENTIALE NACH ZEITLICHEM HORIZONT

Auf Grundlage der Bewertung der ermittelten Potentiale wurde eine Einteilung in drei Kategorien vorgenommen und eine Ansicht in der [interaktiven Planungssoftware Buildplace](#) angelegt. Im Folgenden sind die Kriterien für die Einteilung in die drei Kategorien beschrieben:

Kurzfristig aktivieren: nur Potentiale, welche in allen Genehmigungsaspekten (s. Tabelle „Übersicht der Erschwernisfaktoren nach Genehmigungsaspekten“) als „gering betroffen“ gewertet wurden, können realistisch innerhalb eines kurzfristigen Zeithorizonts aktiviert werden, da die Einzelfallprüfung voraussichtlich wenig Zeit in Anspruch nimmt.

So weist ein Potential dieser Kategorie in der Regel eine geeignete Typologie (bspw. Zeilenbebauung) und Funktion (z.B. Wohngebäude, Gemischt genutzt mit Wohnen etc.) für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auf, liegt in einer zu Wohnzwecken geeigneten Fläche nach Ausweisung im FNP und kann nach §34 BauGB betrachtet werden. Darüber hinaus ist es weder im Bereich einer Erhaltungssatzung noch ist es ein Dachaufstockungs- oder Ausbaupotential auf einem Denkmal oder direkt angrenzend.

Da durch eine Berücksichtigung des Genehmigungsaspekts ‚Förderkulisse‘ alle verbliebenen Potentiale ausgeschlossen würden, es jedoch auf Landes- und Bundesebene Förderungen (s. Kapitel 6.2) gibt, die sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet beziehen und die einen Ausbau oder eine Aufstockung von Gebäuden fördern, wurde die Betroffenheit von Erschwernisfaktoren bei dem Genehmigungsaspekt ‚Förderkulisse‘ für die Ausweisung der kurzfristig aktivierbaren Potentiale nicht berücksichtigt.

Mittelfristig untersuchen: Potentiale dieser Kategorie haben bei keinem der Genehmigungsaspekte eine Bewertung als „stark betroffen“ erhalten. So wurden sie bei allen Genehmigungsaspekten entweder als „gering betroffen“ oder als „mäßig betroffen“ von Erschwernisfaktoren bewertet. Insbesondere eine Bewertung als „mäßig betroffen“ führt jedoch dazu, dass ein Potential genauer untersucht und ausführlicher besprochen werden sollte. Daher können Potentiale dieser Kategorie nur nach einer aufwändigeren Prüfung des Einzelfalls möglicherweise aktiviert werden.

Ist beispielsweise der Genehmigungsaspekt ‚Gebäudedefunktion‘ von Erschwernisfaktoren „mäßig betroffen“, liegt voraussichtlich eine Funktion vor (bspw. Bürogebäude, Hotel, Kreditinstitut), die für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums umfangreichere Abstimmungen mit Eigentümer:innen bzw. Betreiber:innen oder Sonderlösungen in der Architektur (z.B. gesonderte Erschließung) erfordern würde. Für den Fall, dass der Genehmigungsaspekt ‚Planungsrecht‘ von Erschwernisfaktoren „mäßig betroffen“ ist, sollte geprüft werden, ob der Baunutzungsplans vorliegt und ob eine Befreiung bewirkt werden kann. Dabei kann es auch sein, dass der Baunutzungsplans in dem Gebiet eventuell bereits als unwirksam erklärt wurde. Alternativ kann eine Bewertung als „mäßig betroffen“ in dem Genehmigungsaspekt ‚Planungsrecht‘ bedeuten, dass das Potential zwar nach §34 BauGB entwickelt werden könnte, allerdings die Ausweisung im FNP keiner zu Wohnzwecken geeigneten Nutzung entspricht. Ist das Potential im Genehmigungsaspekt ‚Schutzstatus‘ „mäßig betroffen“, liegt es im Bereich einer Erhaltungssatzung, sodass es ergänzend zu überprüfen gilt, welche Art der Festsetzungen in der jeweiligen Satzung vorliegen und ob diese einen Ausbau oder eine Aufstockung verhindern.

Da es keine Potentiale gibt, die bei dem Genehmigungsaspekt ‚Förderkulisse‘ eine Wertung als „gering betroffen“ erhalten haben, liegen alle Potentiale in der Kategorie ‚Mittelfristig untersuchen‘ entweder im Gebiet einer Förderkulisse oder im Bereich der bestehenden Sanierungsgebiete bzw. des Entwicklungsgebiets im Bezirk Berlin Mitte.

Langfristig monitoren: Potentiale, welche mindestens eine Wertung als „stark betroffen“ von Erschwernisfaktoren erhalten haben, können voraussichtlich, nur nach Einholung von umfangreichen

Stellungnahmen oder die Veränderung von rechtlichen Rahmenbedingungen aktiviert werden. Dafür sollte anhand des vorliegenden Datensatzes untersucht werden welche(r) der Genehmigungsaspekte „stark betroffen“ von Erschwernisfaktoren ist. Anschließend ist eine detaillierte Untersuchung des Genehmigungsaspekts notwendig.

Ist das Potential im Genehmigungsaspekt ‚Planungsrecht‘ als „stark (von Erschwernisfaktoren) betroffen“ bewertet, kann entweder eine nicht zu Wohnzwecken geeignete Nutzungszuweisung laut FNP oder ein vorhandener Bebauungsplan der Auslöser sein und könnte mit verantwortlichen Stellen diskutiert werden. Beim Genehmigungsaspekt ‚Schutzstatus‘ liegt bei „stark betroffenen“ Potentialen ein Denkmalstatus vor, sodass die jeweilige Begründung herangezogen werden muss und Abstimmungen mit Expert:innen erfolgen sollten. Liegt eine als „stark (von Erschwernisfaktoren) betroffenen“ bewerteten Funktion (bspw. Fabriken, Kaufhäuser, Post) oder Typologie (bspw. Gewerbetypologie, Sonderbauten, Typologie ohne Steckbrief) vor, sollten insbesondere die Statik des Gebäudes und die Vereinbarkeit mit dem Schutzgut „Wohnen“ anhand der Genehmigungsvorbehalte aus Kapitel 4 näher untersucht werden. Für den Fall, dass das Potential „stark betroffen“ von Erschwernisfaktoren beim Genehmigungsaspekt ‚Förderkulisse‘ ist, stehen ausschließlich Bundes- und Landesförderungen für den Dachausbau oder Dachaufstockungen zur Verfügung. Daher sollte geprüft werden, ob die Förderziele vorhandener Anreize den Zielen des Bezirks Berlin-Mitte entsprechen und genutzt sowie beworben werden können.

Wertet man das mathematisch-technische Potential entsprechend der beschriebenen Bewertung der Genehmigungsaspekte aus ergibt sich folgende Verteilung hinsichtlich des zeitlichen Horizonts der Realisierbarkeit:

Kurzfristig – innerhalb von 5-10 Jahren – sind rund 54.889 m² Dachaufstockungspotentiale sowie 225 m² Dachausbaupotentiale aktivierbar. **Insgesamt sind dies rund 55.113 m².**

Mittelfristig – wahrscheinlich innerhalb von 10-20 Jahren nach einer genaueren Betrachtung der Erschwernisfaktoren je Potential – aktivierbar sind rund 95.672 m² Dachaufstockungspotentiale sowie 29.975 m² Dachausbaupotentiale. **Insgesamt damit rund 125.647 m².**

Langfristig – gegebenenfalls nach Veränderung des Planungsrechts oder der Bauvorschriften – aktivierbar, sind 4.076.531 m² Dachaufstockungspotentiale und 785.404 m² Dachausbaupotentiale, **was insgesamt etwa 4.861.935 m² Wohnbaupotentialfläche ergibt.**

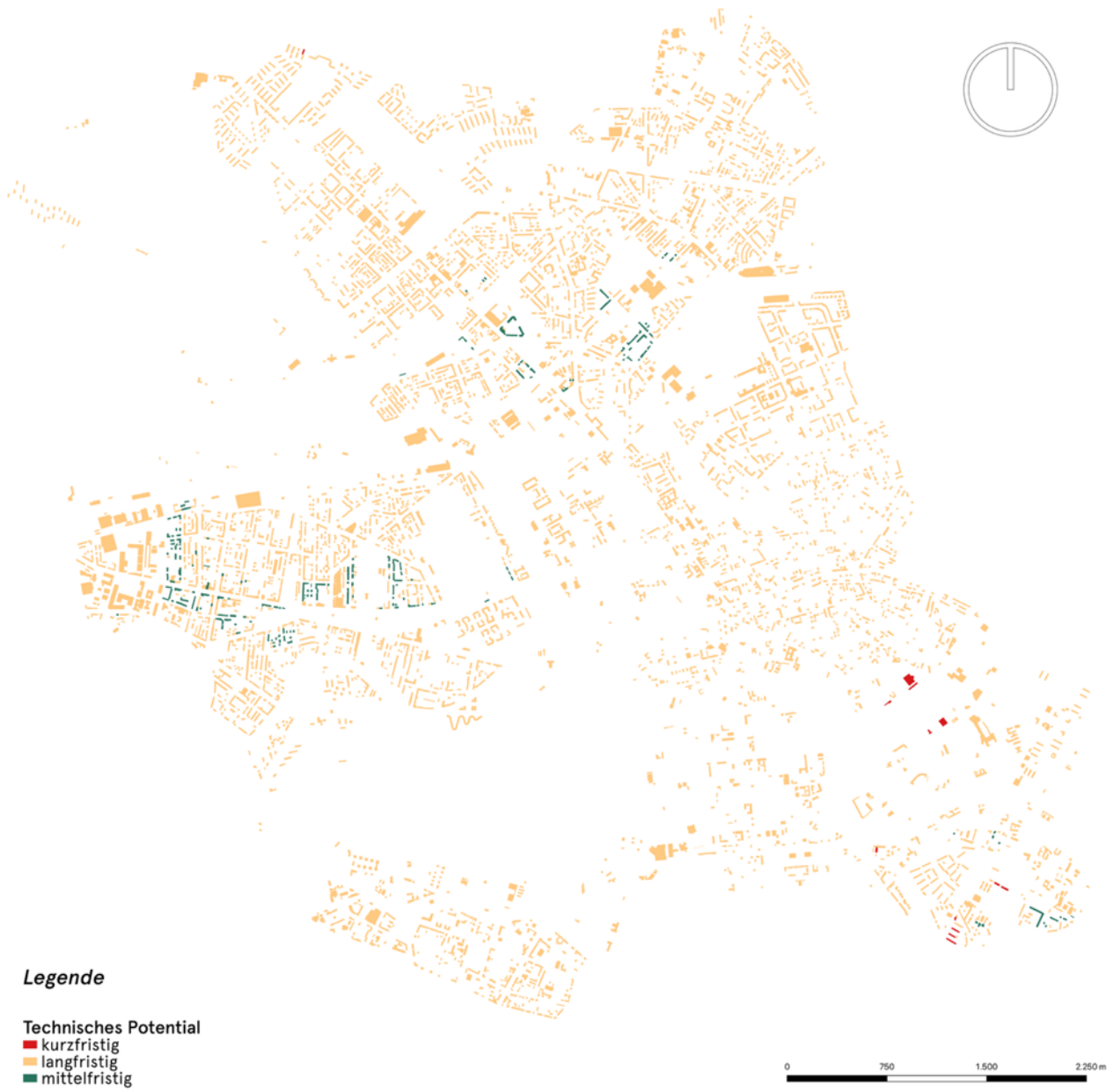


Abbildung 49: Übersicht Potentiale nach – kurz-, mittel- und langfristiger Prognose (FFY, 2026).



Legende

Technisches Potential
 ■ kurzfristig
 ■ langfristig
 ■ mittelfristig

□ Planungsräume



Hintergrund

Digitale farbige TrueOrthophotos 2024 (DOP20RGBI)

Abbildung 50: Nahansicht der Potentiale nach – kurz-, mittel- und langfristiger Prognose - Planungsräum Heine-Viertel-Ost (oben links), Zwingli Straße (unten links), Sparrplatz & Antonstraße (unten rechts) (FFY, 2026).

5.3 FOLGEBEDARFE FÜR SOZIALE UND GRÜNE INFRASTRUKTUR

Zur Ermittlung der notwendigen Flächen für soziale Infrastrukturen zur Versorgung der Bevölkerung wurde das Berliner Modell herangezogen. Nach dem Berliner Modell, welches von 100 m² Grundfläche pro Wohneinheit ausgeht und damit auch die nicht-vermietbaren Flächen auf die Wohneinheiten verteilt, ergibt sich folgende Anzahl Wohneinheiten für die drei Kategorien:

Kurzfristig – perspektivisch innerhalb von 5-10 Jahren aktivierbar rund 551 Wohneinheiten.

Mittelfristig – vermutlich innerhalb von 10-20 Jahren aktivierbar etwa 1.256 Wohneinheiten.

Langfristig – nur in Ausnahmefällen aktivierbar rund 48.619 Wohneinheiten.

Entsprechend des Berliner Modells gilt darauf aufbauend die Bereitstellung von **Kitaplätzen** als ausreichend bis gut bei einer Versorgung mit Kitaplätzen entsprechend 7-10% der Einwohnendenzahl und einer Bereitstellung von **Grundschulplätzen** entsprechend 6-7% der Einwohnendenzahl. Wohnungsnahe **öffentliche Grünflächen** nach Berliner Modell müssen mindestens 6 m² je Einwohner:in (mind. 0,5 ha) und 1 m² **öffentliche Spielplatzfläche** je Einwohner:in (mind. 150 m² Kleinkinderspielen und 2.000 m² allg. Spielplätze) zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ergeben sich aus dem §8 BauO Berlin Anforderungen an private Bauherrn, auch wenn der Bedarf aufgrund von Besonderheiten in der Regelung nicht final abgeschätzt kann werden, sind dieser ist in der Regel verpflichtet, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe eine **private Spielfläche** herzustellen. Dabei schreibt die Berliner Bauordnung rund 4 m² pro Wohnung, allerdings mindestens 50 m² vor, jedoch gedeckelt auf 200 m². Sollte die Herstellung einer privaten Spielfläche nicht möglich oder nicht sinnvoll sein, kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Spielfläche verzichten oder zulassen kann, dass der Bauherr eine Ablösezahlung leistet. Aus diesen Anforderungen ergeben sich konkret die folgende Bedarfe durch den Zuwachs der Einwohnendenzahl:

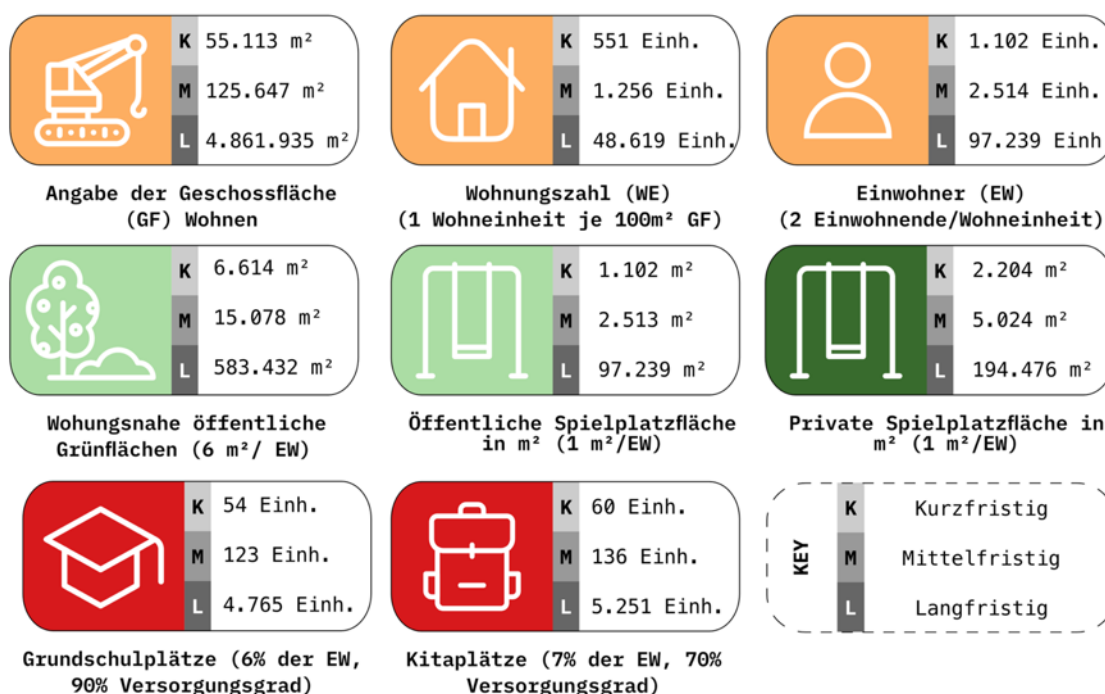


Abbildung 51: Folgebedarfe nach Berliner Modell und Berliner Bauordnung (FFY 2026).

6. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND AKTIVIERUNGSSTRATEGIE

6.1 WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSBESTÄNDE

Nach der Auswertung der Genehmigungsaspekte zur Bewertung des zeitlichen Horizonts (s. Kapitel 5.2) und der Definition von Folgebedarfen (s. Kapitel 5.3) wurden im Folgenden Förderanreize sowie die Potentiale hinsichtlich ihrer Verteilung in Siedlungsbeständen dreier zentraler Eigentumsformen untersucht.

Die Bereitstellung der Ergebnisse als vektorisierte Daten ermöglicht in diesem Zusammenhang eine qualifizierte Nachnutzung der Daten. Neben der Neubewertung von Genehmigungsaspekten mithilfe von GIS-Anwendungen, wodurch sich der zeitliche Horizont eines Potentials verändern kann, kann der Einsatz eines digitalen Zwillings oder einer CAAD-Anwendung dazu beitragen Projekte mit Eigentümer:innen an den identifizierten Standorten abzustimmen oder Veränderungen des Ist-Zustands im Nachgang von Bauprojekten (bspw. Aufstockungen) zu dokumentieren/modellieren. Die Detailplanung einer Aufstockung sollte immer angrenzende Potentiale (innerhalb eines Blocks sowie auf gegenüberliegenden Straßenseiten) berücksichtigen, um eine ausgewogene Ausnutzung der Potentialstandorte zu ermöglichen. Eine dynamische Berechnung der Abstandsflächen, verschiedener Kennwerte zu Energieerzeugungspotentialen und städtebaulichen Kennwerten sowie auch Klimawirksamkeitsprognose kann das Bezirksamt gezielt dabei unterstützen, um eine qualifizierte Entscheidungen im Rahmen komplexer räumlicher Rahmenbedingungen zu treffen.

Die Eigentumsverhältnisse von Gebäuden und Flächen sind entscheidend für die Realisierung von Sanierungs- und auch Baumaßnahmen, weil sie maßgeblich bestimmen, wie schnell Entscheidungen getroffen und Rahmenbedingungen geschaffen werden können. Je mehr Eigentümer:innen beteiligt sind, desto komplexer und zeitaufwendiger werden Abstimmungs- und Zustimmungsprozesse, insbesondere wenn verschiedene Interessen, finanzielle Möglichkeiten oder Nutzungsziele aufeinandertreffen. Unklare Eigentumsstrukturen – etwa bei Erbgemeinschaften, ungeklärten Grundbuchsituationen oder laufenden Eigentumsübertragungen – können Projekte zusätzlich erheblich verzögern, da zunächst rechtliche Klärungen notwendig sind. Auch bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse müssen berücksichtigt und vertraglich angepasst oder beendet werden, bevor bauliche Veränderungen möglich sind. Da die Förder- und Finanzierungsfähigkeit von baulichen Maßnahmen von klaren Eigentumsnachweisen abhängt, kann dies bei Gemeinschaftseigentum oder Mischformen weitere Abstimmungen erfordern. Darüber hinaus können die Eigentumsverhältnisse auch den behördlichen Genehmigungsprozess beeinflussen, in dem nur antragsberechtigte Eigentümer:innen Bauanträge stellen können. So kann allgemein gesagt werden: Je komplexer und heterogener die Eigentumsstrukturen, desto länger dauert es in der Regel, Projekte konkret umzusetzen.

Für die Untersuchung der Siedlungsbestände wurden folgende Daten ausgewertet: ein durch den Bezirk Mitte bereitgestellter Datensatz zum Bestand der Baugenossenschaften aus dem Jahr 2016, die öffentlich verfügbaren Daten zu den Beständen der Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften²⁰ sowie der Datensatz Eigentumsformen²¹ auf Blockebene den Potentialen zugeordnet und anschließend wurden Baublöcke ausgewertet, welche mindestens 90% oder mehr Anteile an

²⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2024): Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen. URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/9979a28c-b54b-4a5c-b9e0-50a24e868db9> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025)

²¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Eigentumskonzentration Berlin 2025. URL: <https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/39abe20e-cf18-487c-a014-14449b117c19> (zuletzt abgerufen am 14.01.2025)

Siedlungsbestände mit hohem Anteil an Privaten Eigentümern und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern aufweisen.

Aufbauend auf einer Untersuchung der am häufigsten vertretenen Typologien wurden Förderanreize und Aktivierungsstrategien erarbeitet.



Abbildung 52: Anteile nach Eigentumsform in den Planungsräumen Heine-Viertel-Ost (oben links); Schillerpark (oben rechts); Humbolthain Süd (unten links) (FFY 2026).

6.2 FÖRDERANREIZE

Dachaufstockungen und Dachausbauten bieten nicht nur zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum, sondern ermöglichen auch die energetische und ökologische Weiterentwicklung bestehender Gebäude. Um diese Potentiale gezielt zu unterstützen, stellt das Land Berlin gemeinsam mit Bundesprogrammen eine Reihe von finanziellen Förderinstrumenten bereit. Sie reichen von Zuschüssen für energetische Sanierungen und klimawirksame Dachbegrünungen bis hin zu Programmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit. Die verfügbaren Förderanreize können Planungssicherheit schaffen, Investitionskosten reduzieren und zugleich dazu beitragen, stadtklimatische und wohnungspolitische Ziele zu erreichen. Ein Teil der folgenden Förderprogramme lässt sich miteinander kombinieren, etwa die Verbindung von Dämmmaßnahmen mit Dachbegrünung und Photovoltaik, während andere Programme nur alternativ in Anspruch genommen werden können. Dabei bezieht sich das Programm GründachPLUS schwerpunktmäßig auf die Siedlungsbestände Geschosswohnungsbau, Neubauten und Zeilenbebauung. Die weiteren Programme sind grundsätzlich auf alle Siedlungsbestände anwendbar.

GründachPLUS (Land Berlin)

Das Förderprogramm „GründachPLUS“ des Landes Berlin unterstützt die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen, um einen aktiven Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Regenwasserrückhaltung und zur ökologischen Aufwertung der Gebäude zu leisten. Bezuschusst werden insbesondere Maßnahmen auf bestehenden Dächern ab bestimmten Mindestflächengrößen, einschließlich Planung, Herstellung und technischer Umsetzung der Begrünung.

Solaranlagen / PV auf dem Dach / Solarpflicht/ Solar Plus Berlin

Mit dem Solargesetz Berlin besteht für größere Dachflächen eine Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen (i.d.R. 30% der Dachfläche), die durch ergänzende Förderprogramme des Landes und des Bundes flankiert wird. Eigentümerinnen und Eigentümer können dabei von Zuschüssen sowie von erleichterten Finanzierungsbedingungen profitieren, wodurch die Investition in erneuerbare Energien wirtschaftlich attraktiver gestaltet wird.

IBB – Energetische Gebäudesanierung (Investitionsbank Berlin)

Die Investitionsbank Berlin fördert im Rahmen ihres Programms zur energetischen Gebäudesanierung umfassende Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Bestandsgebäuden. Dazu gehören unter anderem Dachdämmungen, Maßnahmen zum Wärmeschutz, der Austausch von Fenstern sowie die Optimierung der gesamten Gebäudehülle.

KfW-Förderung (Bund)

Ergänzend zu den Landesprogrammen stellt die Kreditanstalt für Wiederaufbau bundesweit Fördermittel in Form von zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen bereit. Diese unterstützen sowohl Einzelmaßnahmen wie Dämmung und Anlagentechnik als auch ganzheitliche Sanierungen mit dem Ziel, den Energiebedarf von Gebäuden dauerhaft zu senken.

6.3 DEFINITION VON AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN

Abschließend hängen die Potentiale für Dachaufstockungen und Dachausbauten auch immer stark von den jeweiligen Eigentümer:innenstrukturen ab. Neben fachplanerischen Belangen und Bautechnischen Aspekten verfügen unterschiedliche Träger über verschiedene bauliche Ausgangsbedingungen, Entscheidungsprozesse, Investitionslogiken und soziale Zielsetzungen. Eine wirksame Aktivierung erfordert daher jeweils angepasste Strategien, die sowohl technische als auch organisatorische, wirtschaftliche und soziale Rahmenbedingungen adressieren.

6.3.1 Landeseigene Wohnungsbauunternehmen

Landeseigene Wohnungsbauunternehmen verfolgen wohnungspolitische Ziele mit einem Schwerpunkt auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Laut den Daten ergeben sich für die LWU folgende Kennzahlen:

	Aufstockung	Ausbau
Kurzfristig	18.520 m ²	225 m ²
Mittelfristig	74.833 m ²	22.043 m ²
Langfristig	309.048 m ²	47.071 m ²
Gesamt	402.401 m²	69.340 m²

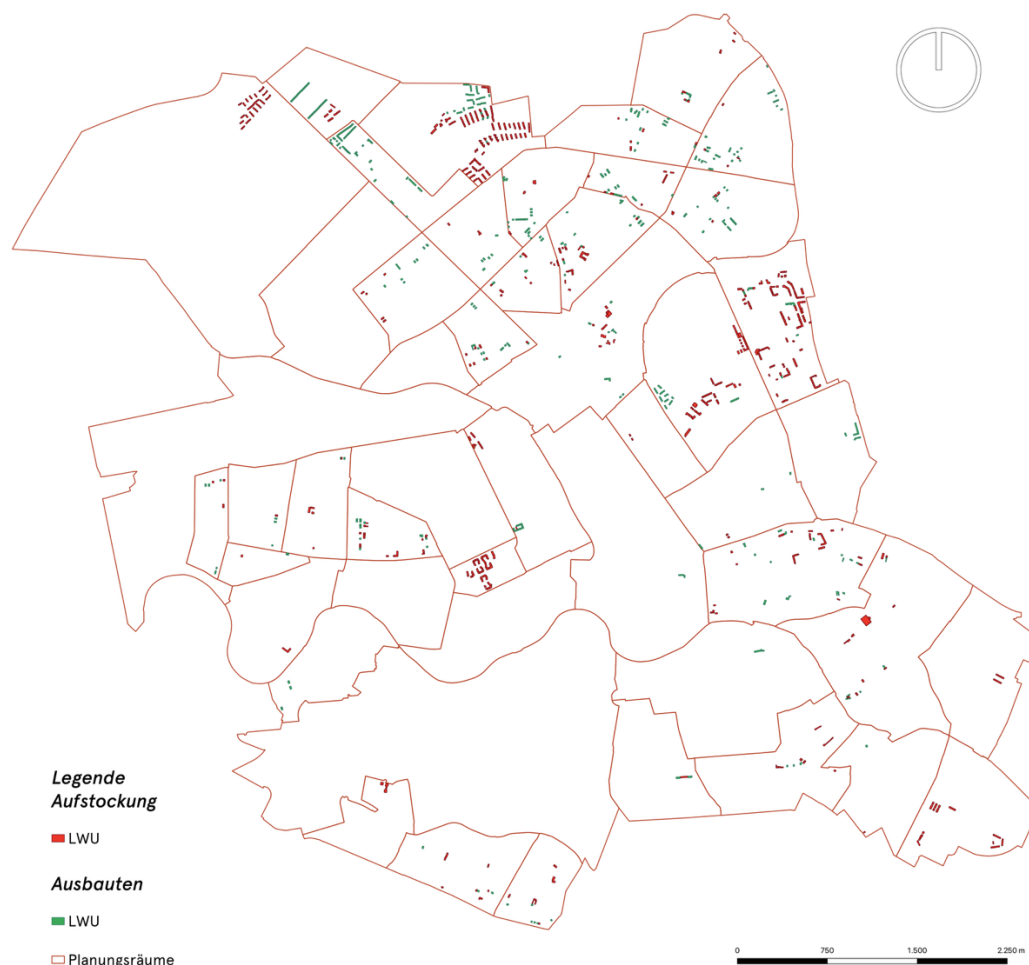


Abbildung 53: Übersicht der Siedlungsbestände der Landeseigenen Wohnungsbauunternehmen (FFY, 2025).

Laut Analyse der Gebäudedaten bestehen ihre Bestände zu einem hohen Anteil aus einer Mischung von Gründerzeitlichen Strukturen, Blockrandstrukturen, Zeilenbebauungen und Gewerbetypologien, wodurch unterschiedliche bauliche Ausgangslagen und Potentiale für Dachaufstockungen und -ausbauten entstehen. Aus der beschriebenen Verteilung lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

- Systematische Portfolioanalysen ermöglichen es, geeignete Gebäude für serielle oder modulare Aufstockungen zu identifizieren, wobei die unterschiedlichen Gebäudetypen jeweils spezifische Lösungen erfordern.
- Energetische Sanierungen, wie Dämmung, Haustechnikmodernisierung, PV-Integration oder Dachbegrünung, lassen sich mit den Dachentwicklungen koppeln und können Klimaziele von Unternehmen unterstützen.
- Staffelgeschosse oder modulare Ergänzungen ermöglichen eine städtebaulich verträgliche Einfügung in die verschiedenen Quartiersstrukturen, sowohl bei Blockrand- als auch Zeilenbauten.
- Maßnahmen wie Gemeinschaftsdächer, Dachgärten oder solaraktive Dachflächen erhöhen die Aufenthaltsqualität und leisten einen Beitrag zum städtischen Mikroklima.
- LWU können Aufstockungen mit quartiersbezogenen Freiraumentwicklungen kombinieren, um gleichzeitig Grünräume und soziale Infrastruktur zu stärken.
- einheitliche oder klar strukturierte Eigentumsverhältnisse bieten wesentliche Vorteile, da so Entscheidungsprozesse deutlich beschleunigt werden.
- Durch die große Zahl an Wohneinheiten und die meist seriell errichteten, baulich ähnlichen Gebäude lassen sich Maßnahmen standardisieren und in größerem Umfang planen, was zu erheblichen wirtschaftlichen Skaleneffekten führt.
- Die räumliche Bündelung der Gebäude vereinfacht die Baustellenorganisation, da Logistik, Materialtransport und Arbeitsabläufe effizienter koordiniert werden können als in kleinteiligen Beständen.
- Die (semi-)professionelle Verwaltung vieler dieser Siedlungen unterstützt die Umsetzung zusätzlich, da sie teilweise bereits über Erfahrungen im Umgang mit Förderprogrammen, Behörden und Mieterschaft verfügt und komplexe Sanierungsprozesse strukturiert steuern kann.

Diese Faktoren führen dazu, dass bauliche Maßnahmen in Siedlungsbeständen mit einheitlicher Eigentumsstruktur oft schneller, wirtschaftlicher und wirkungsvoller umgesetzt werden können als in heterogenen, kleinteiligen Eigentumsstrukturen.

6.3.2 Genossenschaften

Genossenschaften weisen einen besonders hohen Anteil an Eigentum in Blockrandbebauung auf. Sie verfolgen eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung und legen großen Wert auf den langfristigen Erhalt ihres Bestandes. Die Mitglieder sind stark in Entscheidungen eingebunden, wodurch eine hohe Mitwirkung und Beteiligung im Planungsprozess sichergestellt wird. Der Fokus liegt dabei auf der Wohnqualität und nachhaltigen Nutzung der Bestände. Laut den Auswertungen ergeben sich für die Genossenschaften folgende Kennzahlen:

	Aufstockung	Ausbau
Kurzfristig	192 m ²	0 m ²
Mittelfristig	16.874 m ²	6.114 m ²
Langfristig	83.030 m ²	29.071 m ²
Gesamt	100.095	35.185 m²



Abbildung 54: Übersicht der Siedlungsbestände der Genossenschaften (FFY, 2025).

Aus der beschriebenen Verteilung lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

- Frühzeitige statische Bewertungen und Machbarkeitsstudien helfen Genossenschaften zu entscheiden, welche Blockrandgebäude sich für Dachausbauten oder leichte Aufstockungen eignen. Durch die häufig ähnliche Gebäudetypologie sind standardisierte Lösungen gut nutzbar.
- Die Kombination von Modernisierungszyklen, energetischer Sanierung und Dachentwicklung ermöglicht gebündelte Investitionen.
- Blockrandstrukturen bieten große Potentiale für die Aufwertung von Innenhöfen. Die Entwicklung von Dachgärten, gemeinschaftlichen Dachflächen oder begrünten Innenhofbereichen kann die Wohnqualität erhöhen und die Zustimmung der Mitglieder fördern.
- Serielle oder typisierte Aufstockungsbausteine eignen sich gut, da genossenschaftliche Bestände oft mehrere ähnliche Gebäude umfassen. Das senkt Planungskosten und beschleunigt Prozesse.
- Flexible Grundrisse und modulare Bauweisen unterstützen die langfristige Anpassbarkeit des Wohnungsbestandes und ermöglichen verschiedene Wohnformen, wie gemeinschaftsorientierte oder generationenübergreifende Konzepte.

6.3.3 Private Eigentümer:innen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

Private Eigentümer:innen und WEGs sind durch heterogene Interessenlagen, unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten und komplexe Entscheidungsprozesse geprägt. Gleichzeitig existieren in diesen Beständen zahlreiche ungenutzte Dachräume und bauliche Optionen für hochwertige Ergänzungen. Ihre Gebäudebestände weisen einen hohen Anteil an Blockrandbebauung und Gründerzeitgebäuden auf. Laut den Berechnungen ergeben sich für die Private und folgende Kennzahlen:

	Aufstockung	Ausbau
Kurzfristig	10.518 m ²	0 m ²
Mittelfristig	100.377 m ²	48.140 m ²
Langfristig	541.508 m ²	77.447 m ²
Gesamt	652403 m²	125587 m²



Abbildung 55: Übersicht der Siedlungsbestände der Privaten Eigentümer (FFY, 2025).

Aus der beschriebenen Verteilung lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

- Durch zielgerichtete Beratung zu Fördermitteln, Wirtschaftlichkeit, technischen Optionen und Ablaufprozessen können Eigentümer:innen motiviert werden, Entwicklungsprojekte anzustoßen.
- Bei WEGs erleichtern klare Moderations- und Entscheidungsverfahren Mehrheitsbeschlüsse, etwa durch standardisierte Gutachten, Musterlösungen oder vorentwickelte Planungsvarianten.
- Leichte, modulare Bauweisen ermöglichen eine statisch verträgliche Aufstockung, ohne die Belastungsgrenzen des Bestands zu überschreiten.
- Begrünungsmaßnahmen in Innenhöfen oder die Entwicklung von Dachgärten steigern die Wohnqualität und erhöhen die Bereitschaft zur Mitwirkung.
- Standardisierte Lösungen für häufig vorkommende Gebäudetypologien, wie typische Blockränder, können Planungssicherheit schaffen und reduzieren Kosten.

7. LITERATURVERZEICHNIS

bayer | uhrig Architekten PartGmbB, MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbB. (2020). FREIBURG ON TOP! Potenzialanalyse für Dachausbau und Dachaufstockung in Freiburg (Anlage zur DRUCKSACHE G-20/130). Stadt Freiburg, Stadtplanungsamt. URL: https://ris.freiburg.de/meeting?id=ni_2020-GR-204&agenda_item=ni_2020-GR-204%7C4380505100132%7C1

RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE, & InWIS Forschung & Beratung. (2024). Potenzialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung Handlungs Konzept Wohnen Bochum – Los 2 Ergebnisbericht. Stadt Bochum. URL: [https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2D7QDA3237BOCMDE/\\$File/Potenzialanalyse_Ergebnisbericht.pdf](https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2D7QDA3237BOCMDE/$File/Potenzialanalyse_Ergebnisbericht.pdf)

Tichelmann, K. U., Groß, K., & Günther, M. (2016). Deutschland-Studie 2015 Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen. Technische Universität Darmstadt, ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. URL: https://www.twe.architektur.tu-darmstadt.de/media/twe/publikationen_13/Deutschlandstudie2015_ohne_best_practice_beispiele.pdf

8. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Gebäudehöhen-Datensatz kategorisiert nach ursprünglichen Dacharten (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).	11
Abbildung 2:	Ansicht 3D-Stadtmodell Berlin (FFY 2025).	12
Abbildung 3:	Gebäudehöhen-Datensatz kategorisiert nach überarbeiteten Dachformen (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).	13
Abbildung 4:	Infografik – Datengrundlage – theoretisches Potential - technisches Potential (FFY 2026).	16
Abbildung 5:	Infografik - Ermittlung der Abstandsflächen (FFY 2026).	17
Abbildung 6:	Infografik - Konkretisierung der Abstandsflächen (FFY 2026).	18
Abbildung 7:	Infografik – Auswahl anhand der Grundfläche (FFY 2026).	19
Abbildung 8:	Infografik – Reduzierung pauschaler Anteile für Erschließung etc. (FFY 2026).	19
Abbildung 9:	Potentiale kategorisiert nach Aufstockung und Ausbau (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).	22
Abbildung 10:	Ausbau- und Aufstockungspotentiale nach Dachformen (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).	24
Abbildung 11:	Übersicht mathematisch-technischer Dachaufstockungs- und Dachausbaupotentiale nach Planungsräumen (FFY, 2026).	25
Abbildung 12:	Schillerpark – Mathematisch-Technisches Aufstockungspotential (blau) und Dachausbaupotential (orange) inkl. Grenzen der Prognoseräume des Bezirks Berlin-Mitte (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).	27
Abbildung 13:	Humboldthain Süd – Mathematisch-Technisches Aufstockungspotential (blau) und Dachausbaupotential (orange) inkl. Grenzen der Prognoseräume des Bezirks Berlin-Mitte (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).	28

Abbildung 14:	Heine-Viertel-Ost – Mathematisch-Technisches Aufstockungspotential (blau) und Dachausbaupotential (orange) inkl. Grenzen der Prognoseräume des Bezirks Berlin-Mitte (FFY 2025, auf Grundlage öffentlicher Berliner Geodaten).	29
Abbildung 15:	Allgemeine Rahmenbedingungen (bjp 2025).	31
Abbildung 16:	Stadtstruktur (FFY 2026, auf Grundlage der Berliner Geodaten).	48
Abbildung 17:	Übersichtskarte Potentiale ‚Bebauung der Gründerzeit (bis 1918)‘ (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).	50
Abbildung 18:	Übersicht Potentiale in Gründerzeitbebauung (bjp 2025) - Ermittlung basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.	51
Abbildung 19:	Typische Rahmenbedingungen Gründerzeit (bjp 2025).	51
Abbildung 20:	Luftbild Turmstraße; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de).	52
Abbildung 21:	Übersichtskarte Potentiale ‚Blockrandbebauung‘ (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).	53
Abbildung 22:	Übersicht Potentiale in Blockrandbebauung (bjp 2025) - Ermittlung basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.	54
Abbildung 23:	Typische Rahmenbedingungen Blockrandbebauung (bjp 2025).	54
Abbildung 24:	Luftbild Gartenstadt Atlantic; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de).	55
Abbildung 25:	Übersichtskarte Potentiale ‚Zeilenbebauung‘ (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).	56
Abbildung 26:	Übersicht Potentiale in Zeilenbebauung (bjp 2025) - Ermittlung basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.	57
Abbildung 27:	Typische Rahmenbedingungen Zeilenbebauung (bjp 2025).	57
Abbildung 28:	Luftbild Siedlung Schillerhöhe, Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de).	58
Abbildung 29:	Übersichtskarte Potentiale ‚Großsiedlungen und Punkthäuser‘ (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).	59
Abbildung 30:	Übersicht Potentiale in Großsiedlungen und Punkthäuser (Potential bjp 2025) - Ermittlung basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.	60
Abbildung 31:	Typische Rahmenbedingungen Großsiedlungen & Punkthäuser (Potential bjp 2025).	60
Abbildung 32:	Luftbild Quartier Fischerinsel; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de).	61
Abbildung 33:	Übersichtskarte Potentiale ‚Neubauten‘ (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).	62
Abbildung 34:	Übersicht Potentiale in Neubauten (bjp 2025) - Ermittlung basiert auf Blockdaten; auch nicht typische Dächer können im Datensatz enthalten sein.	63
Abbildung 35:	Typische Rahmenbedingungen Neubauten (bjp 2025).	63
Abbildung 36:	Luftbild Quartier Europacity; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de).	64
Abbildung 37:	Übersicht Potentiale in Gewerbetypologien (bjp 2025).	66
Abbildung 38:	Typische Rahmenbedingungen Gewerbetypologien (bjp 2025).	66

Abbildung 39:	Luftbild Industriegebäude an der Gerichtsstraße; Berlin-Mitte (Digitale Orthophotos 2025-Geoportal Berlin, berlin.de).	67
Abbildung 40:	Übersicht Potentiale in Sonderbauten (noch zu ergänzen) (bjp 2025).	68
Abbildung 41:	Typische Rahmenbedingungen Sonderbauten (noch zu ergänzen) (bjp 2025).	68
Abbildung 42:	Luftbild Parkhaus an der Pankstraße; Berlin-Mitte (Potential DOP – Digitale Orthophotos, Berlin.de).	69
Abbildung 43:	Bewertungsmatrix (bjp 2025).	71
Abbildung 44:	Potentiale nach Gebäudetypologie auf Blockebene & Sonderfälle anhand der Gebäudefunktion (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).	72
Abbildung 45:	Gebäudefunktionen (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).	73
Abbildung 46:	Planungsrecht (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).	75
Abbildung 47:	Schutzstatus (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten)	77
Abbildung 48:	Förderkulisse (FFY 2025, auf Grundlage Berliner Geodaten).	79
Abbildung 49:	Übersicht Potentiale nach – kurz-, mittel- und langfristiger Prognose (FFY, 2026).	83
Abbildung 50:	Nahansicht der Potentiale nach – kurz-, mittel- und langfristiger Prognose - Planungsraum Heine-Viertel-Ost (oben links), Zwingli Straße (unten links), Sparrplatz & Antonstraße (unten rechts) (FFY, 2026).	84
Abbildung 51:	Folgebedarfe nach Berliner Modell und Berliner Bauordnung (FFY 2026).	85
Abbildung 52:	Anteile nach Eigentumsform in den Planungsräumen Heine-Viertel-Ost (oben links); Schillerpark (oben rechts); Humbolthain Süd (unten links) (FFY 2026).	87
Abbildung 53:	Übersicht der Siedlungsbestände der Landeseigenen Wohnungsbauunternehmen (FFY, 2025).	89
Abbildung 54:	Übersicht der Siedlungsbestände der Genossenschaften (FFY, 2025).	91
Abbildung 55:	Übersicht der Siedlungsbestände der Privaten Eigentümer (FFY, 2025).	93

Anhänge

- Steckbriefe der gewählten Siedlungstypologien & Sonderfälle
- Abbildungen in guter Auflösung, nach Kapiteln sortiert
- Ergebnisse der Berechnungen, nach Kapiteln sortiert (Format: Geopackage; EPSG: 25832; ETRS89 / UTM zone 32N)