

# AKTUELLES ZUM BAURECHT

Max Rehberger (Stapl A)  
Ausschuss für Stadtentwicklung, 03.03.2026

**BERLIN**



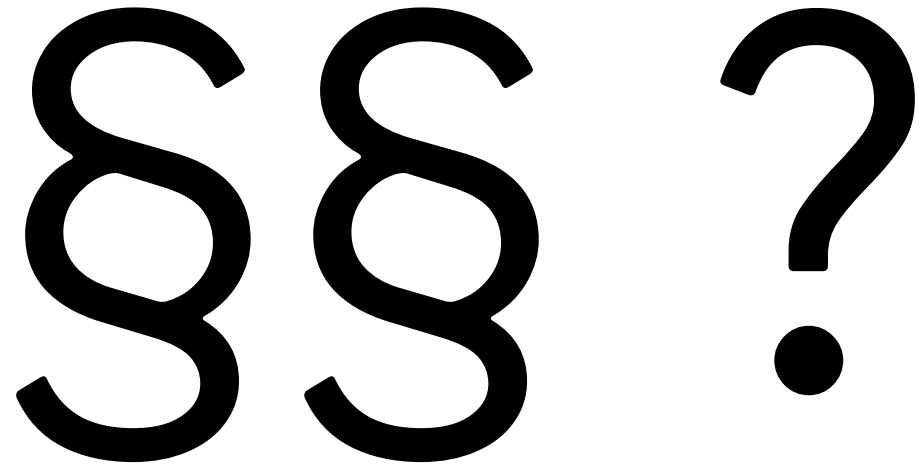
# Inhalt

1. Schneller-Bauen-Gesetz 2024

2. Bauordnung von Berlin  
Novellen 2024 & 2025

3. „Bauturbo“ 2025

4. Sonstiges





1

## SCHNELLER-BAUEN-GESETZ

# Schneller-Bauen-Gesetz

## (Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben)

- **Sog. „Artikelgesetz“ – gleichzeitige Änderung diverser Rechtsnormen**
  - Inkrafttreten 22.12.2024
  - Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AG BauGB)
  - Bauordnung für Berlin (BauO Bln)
  - Denkmalschutzgesetz
  - Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG)
  - Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG)
  - Weitere (Umwelt- und Naturschutzrecht, Straßengesetz etc.)

zusätzlich

- **Untergesetzliche Maßnahmenpaket**

# Schneller-Bauen-Gesetz

## Änderungen Bauordnung

- Hier insb. § 69 BauO: Fristen, u.a. Zustimmungsfiktion (hier: sog. „**Planungsrechtliche Stellungnahme**“)

## Anknüpfend an die Änderungen der Bauordnung:

- Fristenregelungen in den Fachgesetzen
- Klärung von Fragen und Zuständigkeiten bei Widerspruchsverfahren

## Untergesetzliches Maßnahmenpaket

- Initiativen u.a. zur Erreichbarkeit und Abstimmung („**Projektlotsen**“), zur Zentralisierung von Aufgaben beim Senat, zur Vorhaltung einer Personalreserve beim Senat („**B-Plan-Fabrik**“)

# Schneller-Bauen-Gesetz

## Fazit

- Bisher keine wesentlichen Änderungen spürbar – **Dienstanweisung zur Zusammenarbeit Stadtplanung – Bauaufsicht** wurde **evaluiert** und hinsichtlich der Fristen **angepasst**
- Maßgabe: **schnelle Prüfung** der eingereichten Unterlagen und **schnelle Entscheidung** über Zulässigkeit.
- Stärkung der planungsrechtlichen und bauaufsichtlichen (Vor-)Beratung.
- Zeitabläufe insgesamt gleichbleibend bis zunehmend länger aufgrund komplizierter Bauvorhaben und Rechtslage
- **Keine wesentlichen Neuigkeiten** beim untergesetzlichen Maßnahmenpaket
- Derzeit eher Fokus auf Anpassung AGBauGB, BauO, DSchG etc. aufgrund bundesgesetzlicher Änderungen („Bauturbo“) oder der Verwaltungsmodernisierung (LOG)

# 2

## **BERLINER BAUORDNUNG**

### **NOVELLEN 2024 & 2025**

# Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

- 1. Erleichterungen bei Bauvorhaben:** Umnutzungen, Dachgeschossausbauten und Aufstockungen in Berlin werden bei Abstandsflächen, Brandschutz und Statik vereinfacht (§ 48 BauO Bln).
- 2. Erweiterte Prüfprogramme:** Bauanträge müssen Grundstückssituation, Abstandsflächen und Verkehrssicherheit abdecken (§ 63 BauO Bln).
- 3. Fristen für Behördenbeteiligungen:** Vollständigkeitsprüfung von Bauanträgen erfolgt innerhalb von 4 Wochen, Genehmigung nach 1 Monat (§ 69 BauO Bln).
- 4. Bauantragskonferenzen:** Ab 50 Wohneinheiten sind nach Antrag des Bauherrn Bauantragskonferenzen mit Fachabteilungen vor Antragstellung durchzuführen (§ 58 Abs. 1a BauO Bln).
- 5. Neue Zuständigkeiten:** SenStadt übernimmt mehr Zuständigkeiten, z.B. beim Vorkaufsrecht und Widersprüchen gegen sanierungsrechtliche Entscheidungen (§ 16 und § 35 AGBauGB).

# Bauordnung für Berlin (BauO Bln) – Ausblick

## Referentenentwurf „Gesetz für einfaches Bauen“ (GEB)

1. **Wiedereinführung Vereinigungsbaulast (§ 2 Abs. 13 BauO Bln neu):** Baugrundstücke können durch Baulast „gebildet“ werden.
2. **Einschränkung von Werbeanlagen auf Baugerüsten (§ 10 Abs. 2 BauO Bln neu):** ergänzend dazu ist ein Werbekonzept für Neukölln in Arbeit.
3. **Verringerung der Raumhöhe in Dachräumen (§ 47 Abs. 1 BauO Bln neu):** neue Mindesthöhe 2,20 m, derzeit 2,30 m (gilt nicht in Gebäudeklassen 1 und 2).
4. **Erleichterte Anforderungen Umwandlung von bestehenden Räumen in Wohnraum (§ 48 BauO Bln neu):** Anforderungen an Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz sowie Brandschutz sind nicht einzuhalten – gilt auch für DG-Ausbau und Aufstockungen.
5. **Einführung Frist für Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB (§ 69 Abs. 2 BauO Bln neu):** bezieht sich auf „Bauturbo“ – Stadtplanung prüft innerhalb von 2 Wochen und teilt dies der Bauaufsicht mit
6. **Einführung Genehmigungsfreistellung im Denkmalschutz (§ 11b DSchG Bln neu)**

Wir zünden den  
**Bau-Turbo**

**Mehr Wohnraum,  
weniger Planungsaufwand.**

Mit dem Bau-Turbo machen wir den Weg  
frei für mehr Tempo im Wohnungsbau.  
Das spart Zeit, Arbeit und Geld. Denn  
schneller bauen heißt günstiger bauen.



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen

**Legen Sie mit uns den Turbo ein!**

**[www.bmwsb.bund.de/bau-turbo](http://www.bmwsb.bund.de/bau-turbo)**

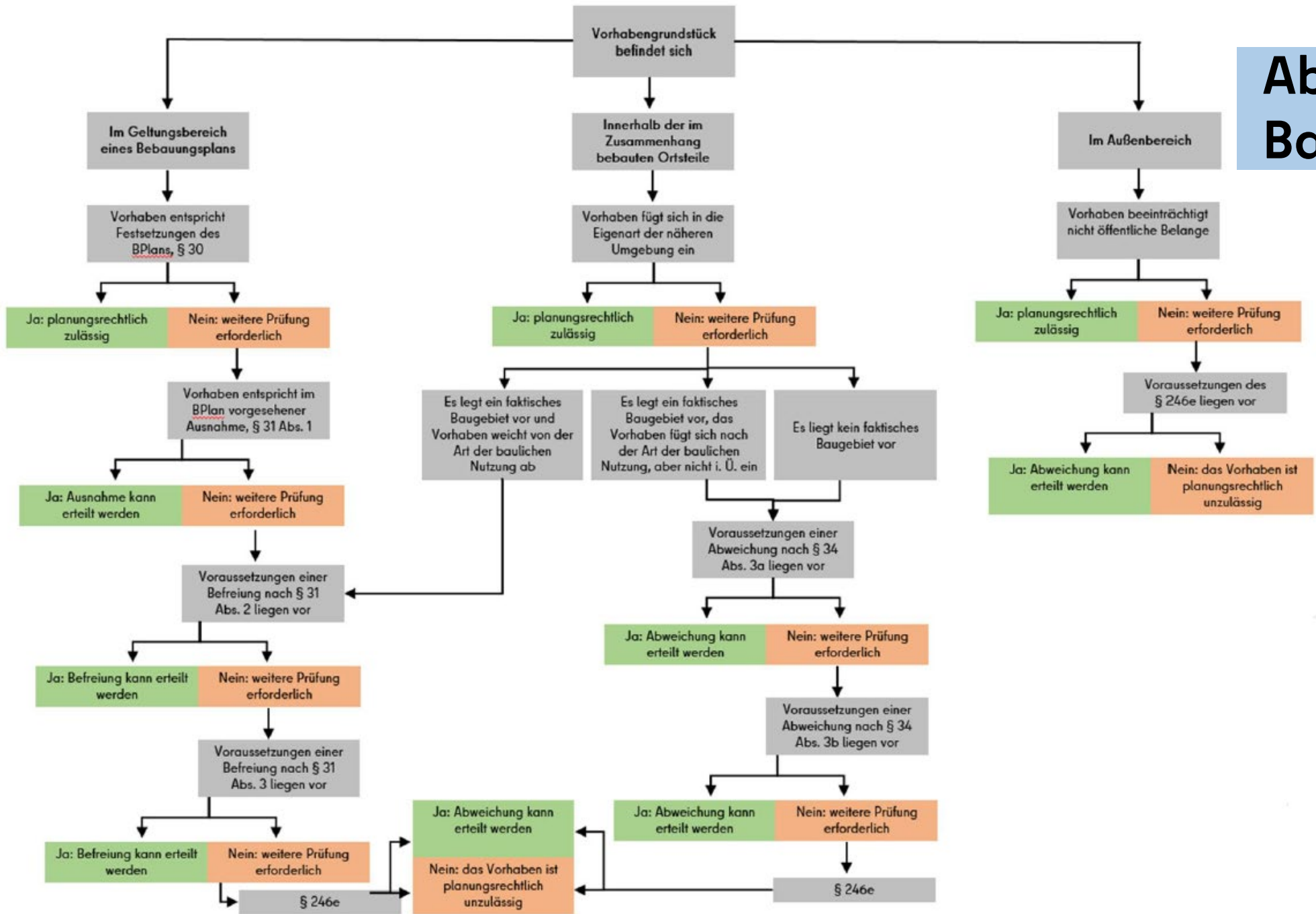
# 3

## BAUTURBO

# „Bauturbo“ oder „Wohnungsbau-Turbo“ (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung)

- Inkrafttreten am 30.10.2025
- beinhaltet im Wesentlichen Vereinfachungen in der Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben im Baugesetzbuch (BauGB)
- **§ 31 (3) BauGB:** erweiterte Regelungen zur Befreiung vom Planungsrecht zugunsten von Wohnungsbauvorhaben
- **§ 34 (3a und b) BauGB:** erweiterte Ausnahmen vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich zugunsten von Wohnungsbauvorhaben (wenig Anwendungsfälle in Neukölln aufgrund Baunutzungsplan)
- **§ 246e BauGB:** „Bauturbo“ – sofern §§ 31 (3) und 34 (3a oder b) nicht zur Anwendung kommen, ermöglicht der 246e weitreichende Zulassungsmöglichkeiten
- **Regulativ § 36 a BauGB:** alle vorgenannten Regelungen sind nur nach Zustimmung der Gemeinde anwendbar

# Ablaufschema Bauturbo



# „Bauturbo“ oder „Wohnungsbau-Turbo“ (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung)

Was macht die Verwaltung?

- Erarbeitung Grundsatzbeschluss:
  - **Wann kommt der Bauturbo zur Anwendung?**
  - **Wann nicht?**
  - **Wer erteilt die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB?** Dez delegiert für einfache Vorhaben (z.B. Dachgeschossausbau) an die Verwaltung, komplizierte/große Vorhaben werden durch Dez zugestimmt, Ausschuss informiert
  - Wann wird die Öffentlichkeit informiert?
- Erarbeitung Dienstanweisung
- Organisatorische Anpassungen – interne Bauantragsbesprechung bei der Fachbereichsleitung Stapl A (mit Gruppenleitungen Planungsrecht und Bauleitplanung) zur Vorsichtung der Bauanträge in Bezug auf potenzielle Bauturbo-Fälle

# „Bauturbo“ oder „Wohnungsbau-Turbo“ (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung)

Auswirkungen bisher:

- Anfragen in mehreren Fällen (weniger als 10 Vorgänge)
- Umfang: von Nutzungsänderung bis Errichtung eines kompletten Quartiers
- **Bisher nur Beratung** noch keine Genehmigung nach den neuen Vorschriften erteilt

Weiterer Ablauf:

- **Abhängig vom Antragsgeschehen** – Verwaltung ist hier zunächst in passiver Rolle
- daher unklar, inwiefern Beschleunigung eintritt
- Bisher keine Rechtsprechung
- **Durch den Bauturbo kann eine Beschleunigung bei Bebauungsplanverfahren eintreten, da die in Berlin sehr umfassende Rechtsprüfung umgangen werden kann**

**4**

**SONSTIGES**

# Sonstiges

## **Bürokratieentlastungsgesetz IV:**

Als Artikelgesetz beinhaltet es keine Änderungen der für die Stadtentwicklung zutreffenden Rechtsnormen

**Vielen Dank 😊**

**BERLIN**



# Kontakt

Max Rehberger  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereichsleitung Allgemeines Städtebaurecht  
Stapl A  
[Max.Rehberger@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:Max.Rehberger@bezirksamt-neukoelln.de)  
90239-2035

