



MERKBLATT

Konzept zur Beurteilung von Werbeanlagen an Baugerüsten und künstlerischer Brandwandbemalung mit Werbebotschaften

Vorbemerkung

Mit dem Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin und des Berliner Denkmalschutzgesetzes vom 08. Juli 2010 (GVBl. 2010, S. 396) ist der Gesetzgeber negativen Auswirkungen von großflächiger Werbung auf das Stadtbild entgegengetreten, indem die Verfahrensfreiheit von Werbung an Baugerüsten aufgehoben wurde, Baugerüst- und Bauzaunwerbung nicht mehr per se als nicht verunstaltend galt und eine Nutzungsdauer für Werbung an Baugerüsten von höchstens sechs Monaten bestimmt wurde.

Mit dem vorliegenden, vom Bezirksamt beschlossenen Kriterienkatalog stellt das Bezirksamt Neukölln Bauherren und Unternehmen der Werbewirtschaft den Rahmen dar, den das Gesetz für Baugerüstwerbung vorsieht. Damit steht eine Orientierungshilfe für Genehmigungsanträge zur Verfügung; gleichzeitig werden die Genehmigungskriterien geschärft und Belange beschrieben, die einer Genehmigung entgegenstehen können. Insbesondere kann Werbung an Baugerüsten nicht zugelassen werden, wenn sie gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt. Werbung im öffentlichen Straßenland kann überdies regelmäßig nicht zugelassen werden, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen. Insbesondere sollen unzumutbare Beeinträchtigungen für Bewohnerinnen und Bewohner von betroffenen Baugrundstücken und eine Überlastung des Stadtbildes durch wiederholte Gerüstwerbung binnen kurzer Zeit am gleichen Standort vermieden werden.

Zudem soll die Beurteilung von künstlerischer Bemalung mit Werbebotschaft an sogenannten Brandwänden, worunter hier solche Außenwände von Gebäuden zu verstehen sind, die keine Außenfassade darstellen und dennoch aus dem öffentlichen Raum heraus sicht- und wahrnehmbar sind, die in der Berliner Bauordnung bisher nicht gesondert geregelt ist, durch den vorliegenden Kriterienkatalog für ein transparentes und einheitliches Verwaltungshandeln konkretisiert werden.

1) Kriterien zur Genehmigung von Werbeanlagen an Baugerüsten

- **Genehmigungspflicht**

Die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen an Baugerüsten ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. Gerüstwerbung darf öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen. Gerüstwerbung im Straßenland ist nur zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Im Übrigen ist insbesondere § 10 Abs. 4 Bauordnung Berlin (BauO Bln) zu berücksichtigen (Einschränkungen und Ausschluss für Werbung in Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten sowie Reinen und Allgemeinen Wohngebieten).

- **Notwendige Bauarbeiten**

Baugerüste dürfen für Werbeanlagen nur genutzt werden, solange Bauarbeiten am Gebäude durchgeführt werden, für die eine Staubschutzplane oder eine sonstige Abdeckung des Gerüsts erforderlich ist.

- **Maximal sechs Monate**

Baugerüste dürfen für Werbeanlagen höchstens für die Dauer von insgesamt sechs Monaten genutzt werden. Der Zeitraum von sechs Monaten beginnt mit der Anbringung der ersten Werbeanlage. Das Anbringen der ersten Werbung und werbefreie Zeiten sind seitens des Antragstellers schriftlich gegenüber der genehmigenden Behörde anzuzeigen. Werbefreie Zeiten sind ebenfalls seitens des Antragstellers schriftlich gegenüber der genehmigenden Behörde anzuzeigen. Erfolgt eine solche Anzeige zu der Unterbrechung nicht, geht dies zu Lasten des Antragstellers. In diesem Fall wird von einem durchgehendem Werbezeitraum ausgegangen. Einer Verlängerung wird unabhängig von der Dauer der Baumaßnahme ausgeschlossen.

- **Wiederholte Baugerüstwerbung nach frühestens fünf Jahren**

Wiederholte Gerüstwerbung am selben Objekt ist innerhalb von fünf Jahren nach Ende eines vorausgegangen Werbezeitraums grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

Unzulässig sind:

- **Verunstaltung**

Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht durch Werbeanlagen verunstaltet werden. Darunter fällt auch die sogenannte „Störende Häufung“ (Anbringung mehrerer Werbeanlagen auf zu engem Raum, unter anderem bereits vorhandene Werbung in der Umgebung, Doppelbelegung eines Baugerüsts).

- **Verkehrsgefährdung**

Werbeanlagen, welche die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs gefährden, sind unzulässig.

- **Schädliche Umwelteinwirkungen**

Der Betrieb von Werbeanlagen kann zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen, zum Beispiel durch Lichtimmissionen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft herbeizuführen.

Für Lichtimmissionen gelten die Immissionsrichtwerte aus den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz.

- **Zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse** ist Baugerüstwerbung vor Wohngebäuden nur dann zulässig, wenn seitens des Antragstellers nachgewiesen wird, dass eine Verdunklung von Aufenthaltsräumen (§ 47 Abs. 2 BauO Bln), ausgenommen Küchen, die über die durch die Verwendung einer für die Ausführung der Bauarbeiten erforderlichen Staubschutzplane oder -abdeckung üblicherweise entstehenden Beeinträchtigungen hinausgehen, ausgeschlossen ist und von der genutzten Schutzabdeckung keine vermeidbaren Belästigungen ausgehen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine unüblich nicht transparente Werbeanlage bzw. Abdeckung verwendet wird (siehe Rundschreiben SenStadtWohn VI MB Nr. 55/2021 vom 15.12.2021). Eine Beleuchtung von Baugerüstwerbeanlagen vor Wohngebäuden ist nur dann zulässig, wenn seitens des Antragstellers nachgewiesen wird, dass diese zu keinerlei Beeinträchtigungen der Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses bzw. von Nachbarn, insbesondere durch Lichtimmissionen, führt. Eine Beleuchtung in der Nacht zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist an Wohngebäuden grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.
- **sexistische, diskriminierende, kriegs- oder gewaltverherrlichende Inhalte**
Die Werbung muss den gesetzlichen Vorschriften, behördlichen Anordnungen und den guten Sitten (insbesondere keine sexistischen, diskriminierenden, kriegs- oder gewaltverherrlichenden Inhalte) entsprechen.

2) Kriterien zur Genehmigung von künstlerischer Brandwandbemalung mit Werbebotschaft

- **Genehmigungspflicht**

Die künstlerische Bemalung von Brandwänden mit einer Werbebotschaft von maximal einem Quadratmeter ist verfahrensfrei und bedarf keines Antrags. Brandwandbemalungen mit größeren Werbebotschaften sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und dürfen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen. Baurechtlich sind Anlagen der Fremdwerbung in Allgemeinen Wohngebieten und in Reinen Wohngebieten grundsätzlich nicht genehmigungsfähig (gemäß § 10 Abs. 4 BauO Bln).

- **Genehmigung für bis zu zwei Jahre**

Genehmigungen für künstlerische Brandwandbemalungen mit Werbebotschaften werden befristet für die Dauer von maximal zwei Jahren erteilt. Diese Befristung dient der regelmäßigen inhaltlichen und gestalterischen Überprüfung der Werbekonzepte und soll gewährleisten, dass sich die temporären Gestaltungen in das jeweilige städtebauliche Umfeld integrieren und dem Wandel urbaner Ästhetik Rechnung tragen. Die jeweiligen Motive für die künstlerische Bemalung einer Wand sind der Bauaufsicht des Bezirksamts immer rechtzeitig, spätestens aber zwei Wochen vor Beginn der Bemalung, zur Prüfung vorzulegen. Hierbei wird besonders berücksichtigt, dass Werbung an freien Brandwandgiebeln und Gebäudeabschlussmauern nach ständiger Rechtsprechung in aller Regel verunstaltend ist und „**nur nach sorgfältiger Prüfung im Einzelfall** mit Werbeschriften oder zeichnerischen Werbedarstellungen versehen werden [darf]“, vergleiche BayVGH, Urteil vom 11.8.2006, -26 B 05.3024-. Die Rechtsprechung unterstreicht die Relevanz der Einzelfallprüfung bei künstlerisch gestalteten Brandwandbemalungen mit Werbebotschaft. Zentrales Entscheidungskriterium ist dabei, dass der werbliche Anteil – insbesondere in Form von Slogans, Claims, Logos oder sonstigen werbetypischen Aussagen – in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Gesamtfläche der Wandbemalung umfasst. Die gestalterische Ausführung wird dabei nachrangig unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten betrachtet. Die Einzelfallprüfung ermöglicht es dem Bezirksamt, anhand dieses vorrangigen Maßstabs die Zulässigkeit solcher Gestaltungen sachgerecht und

nachvollziehbar zu beurteilen. Zur Sicherung der Befristung der Bemalung kann die genehmigende Behörde vom Antragsteller ggf. die Hinterlegung einer Sicherheitsleistung (bspw. eine Bürgschaft) über den voraussichtlich für eine Beseitigung der Bemalung erforderlichen Betrag verlangen.

Unzulässig sind:

- **Verunstaltung** Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht durch künstlerische Brandwandbemalung verunstaltet werden. Darunter fällt auch die sogenannte „Störende Häufung“. Es gelten die Richtlinien des vom Senat von Berlin erarbeiteten Werbekonzepts „Stadtbild Berlin“ aus 2014.
- **Verkehrsgefährdung**
Brandwandbemalungen, welche die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs gefährden.
- **Schädliche Umwelteinwirkungen**
Der Betrieb von Werbeanlagen kann zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen, zum Beispiel durch Lichtimmissionen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft herbeizuführen.
Für Lichtimmissionen gelten die Immissionsrichtwerte aus den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz.
- **sexistische, diskriminierende, kriegs- oder gewaltverherrlichende Inhalte**
Die Brandwandbemalung muss den gesetzlichen Vorschriften, behördlichen Anordnungen und den guten Sitten (insbesondere keine sexistischen, diskriminierenden, kriegs- oder gewaltverherrlichenden Inhalte) entsprechen.
- Zur **Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse** ist eine Beleuchtung der Bemalung von Brandwänden von Wohngebäuden nur dann zulässig, wenn seitens des Antragstellers nachgewiesen wird, dass diese zu keinerlei Beeinträchtigungen der Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses bzw. von Nachbarn, insbesondere durch Lichtimmissionen, führt. Eine Beleuchtung in der Nacht zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist an Wohngebäuden grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

3) Gestaltungskriterien

Aus Rücksicht auf das Straßen- und Ortsbild hat sich das Bezirksamt Neukölln strenge Richtlinien gegeben. Wir empfehlen Ihnen, bei der Planung der Werbeanlagen folgende Gestaltungskriterien zu berücksichtigen, damit die Fassadenwerbung sowie die künstlerische Brandwandbemalung mit Werbebotschaften nicht die stadtbildverträglichen Grenzen der Genehmigungsfähigkeit überschreitet:

a) Werbung an Baugerüsten

- Die **Werbeanlage soll die Gerüstfläche nicht dominieren**, sie soll in der Regel daher **maximal 40 Prozent** der Gerüstfläche beanspruchen. Die genehmigungsfähige Größe der jeweils konkreten Werbeanlage ist anhand der Gegebenheiten des Einzelfalls zu beurteilen.
- **Keine Überschneidung der Trauflinie** (Regenrinne) und Orientierung an der oberen Fenstersturzlinie (Höhe Oberkante Werbung kleiner/gleich Unterkante Fenstersturz letztes Vollgeschoss).
Bei Denkmälern ist ein deutlich wahrnehmbarer Abstand zur Traufe des Gebäudes und zu den Seitenkanten des Baugerüsts einzuhalten. Bei Lochfassaden darf die jeweils äußere Fensterlaibung nicht überschritten werden. Bei Bandfassaden und vergleichbaren Fassadentypen ist ein Mindestabstand von einem Meter einzuhalten. Letztlich obliegt die Beurteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung einer Entscheidung im Einzelfall. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist insofern rechtzeitig zur Planung der Maßnahme hinzuzuziehen.
- **Keine „Über-Eck-Werbung“**. Nur ein Riesenposter (Temporärer Werbestandort im Rahmen von Baumaßnahmen als Baugerüstverhüllung. Als teilweise oder komplette Verhüllung möglich, teilweise kombiniert mit wechselnden Motiven, Standorte auf öffentlichem Straßenland und privaten Grundstücken.) pro Gerüst. Nicht mehr als zwei Riesenposter (einschl. dauerhafter Riesenposter) von einem Standort aus sichtbar. Als Riesenposter an einem Baugerüst ist ein temporärer Werbeträger im Rahmen einer Baumaßnahme als Baugerüstverhüllung zu verstehen. Die Formate sind gemäß den hier vorliegenden Gestaltungskriterien standortabhängig zu gestalten.
- **Mittige Ausrichtung der Werbeanlage** auf der Gerüstfläche und Beachtung der architektonischen Vorgaben der Fassade (Fensterachsen oder Gliederungen).

- Freihaltung der Flächen im Erdgeschoss für die Ladennutzung.
- In werbefreien Zeiten ist die Fläche entsprechend der übrigen Staubschutzplane oder -abdeckung (lichtdurchlässig, mind. schwer entflammbar) zu gestalten.
- An **Denkmalen**, im **Umgebungsschutz von Denkmalen** sowie in **städtebaulichen Erhaltungsgebieten** ist Baugerüstwerbung dann zustimmungsfähig, wenn die Auswirkungen der Werbeanlage auf das Denkmal bzw. die Denkmale nicht erheblicher sind, als sie durch die Anbringung einer erforderlichen Staubschutzplane oder -abdeckung ohnehin wären. Des Weiteren sind die diesbezüglichen Rahmenvorgaben des Landesdenkmalamtes zu beachten. In städtebaulichen Erhaltungsgebieten und an Denkmalen ist eine Anbringung von Gerüstwerbung nur dann vorstellbar, wenn das verdeckte Gebäude auf der Staubschutzplane oder -abdeckung nachgebildet wird. und die Werbung deutlich hinter die Ansicht zurücktritt bzw. einen Bezug zu dem Gebäude herstellt. An Denkmalen wird bei der Prüfung der denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit von Baugerüstwerbung positiv berücksichtigt, wenn die durch die Werbeanlage erzielten Erlöse zu einem signifikanten Anteil dazu aufgewandt werden sollen, die denkmalgerechte Sanierung bzw. Wiederherstellung des Denkmals zu finanzieren.

b) Künstlerische Brandwandbemalung mit Werbebotschaft

- An Brandwänden sind künstlerische Bemalungen mit Werbebotschaften aufgrund ihrer im Vergleich zu bspw. Baugerüstwerbeanlagen länger andauernden Wahrnehmbarkeit im Stadtbild und im öffentlichen Raum nur dann zustimmungsfähig, wenn sie in **hohem Maße stadtbildverträglich** sind. Dies ist in der Regel nur dann der Fall, wenn es sich um direkt auf die Wand gemalte Motive handelt, die sich hinsichtlich ihrer Farbgebung und ihres Inhalts nicht in unverhältnismäßiger Art und Weise in den Vordergrund der Wahrnehmung durch den Betrachter drängen. Nicht genehmigungsfähig ist in der Regel das Anbringen von Plakaten, Planen oder sonstigen Transparenten mit Werbebotschaft an einer Brandwand.
- Im Übrigen ist insbesondere § 10 Abs. 4 BauO Bln zu berücksichtigen (Einschränkungen und Ausschluss für Werbung in Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten sowie Reinen und Allgemeinen Wohngebieten).

- Die in der Brandwandbemalung enthaltenen Werbeaussagen (Werbebotschaft, Slogan, Claim und/oder Logo) sollen in der Regel **maximal zehn Prozent des Gesamtmotivs der Wandbemalung** beanspruchen. Erstreckt sich die Werbeanlage über mehrere nebeneinanderliegende Brandwände, ist die Gesamtfläche aller betroffenen Wände zugrunde zu legen.
- In den Zeiträumen innerhalb des jeweils genehmigten Zeitraums, in denen die Brandwand nicht für Werbung genutzt wird, ist die Fläche entsprechend der Ursprungsfarbe zu neutralisieren oder kann für nichtkommerzielle Kunst (Bemalung ohne jegliche Werbeaussage) genutzt werden. Nach Ende des genehmigten Werbezeitraums ist die genutzte Fläche entsprechend der Ursprungsfarbe zu neutralisieren, wobei auf eine Stadtbildverträglichkeit zu achten ist.
- An Denkmalen, im Umgebungsschutz von Denkmalen sowie in städtebaulichen Erhaltungsgebieten sind Brandwandbemalungen nur dann zustimmungsfähig, soweit sie im Einzelfall und unter Berücksichtigung der Art des Denkmals, der Sichtachsen zum Denkmal und der konkreten Brandwandgestaltung die betroffenen Denkmale bzw. die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsgebietes nicht oder nicht in erheblicher Art und Weise beeinträchtigen. Dies ist einzelfallbezogen durch die Denkmalschutzbehörden bzw. den Fachbereich Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes zu beurteilen und durch diese genehmigen zu lassen. Bei Baudenkmalen ist der Erhalt der Bausubstanz besonders zu würdigen.
- In städtebaulichen Erhaltungsgebieten und ihrer direkten Nachbarschaft sind die Motive und ihre Farbgebung mit dem Fachbereich Stadtplanung, Bauberatung im Einzelnen abzustimmen. Grelle sowie viele verschiedene Farben sind unzulässig. Ggf. sind vorgegebene Farbkonzepte zu beachten. Das Motiv soll sich gegenüber den Gebäuden in Maßstab, Form und Farbe unterordnen. Öffnungen, Gesimse oder sonstige architektonische Gliederungselemente der Fassade dürfen nicht verdeckt werden.
- Bei Vorhaben in Gebieten von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 des Berliner Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ist das Bezirksamt als ordnungsrechtliche Genehmigungsbehörde verpflichtet, vor der Entscheidung eine Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einzuholen. Die Beurteilungskriterien des Bezirksamts finden in

diesen Fällen nur eingeschränkt Anwendung, da die Senatsverwaltung in solchen Gebieten eine mitzuständige oder in Einzelfällen auch vorrangig zuständige Instanz und an Beschlüsse des Bezirksamts nicht gebunden ist. Eine abschließende Entscheidung durch das Bezirksamt kann daher erst nach Vorliegen und Auswertung der Stellungnahme des Senats erfolgen. Wir empfehlen bei Vorhaben in entsprechenden Bereichen eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bezirksamt, um Verzögerungen im Verfahren zu vermeiden und gestalterische sowie stadtentwicklungspolitische Anforderungen frühzeitig zu berücksichtigen.

4) Antragsverfahren für Baugerüstwerbung und künstlerische Brandwandbemalung mit Werbebotschaft

Zur Beantragung reichen Sie bitte in zweifacher Ausfertigung folgende Unterlagen ein:

a) Antragsformular (unterschrieben):

- Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit den jeweiligen Fachämtern empfohlen:
- auf Straßenland: Antrag auf Sondernutzung beim Straßen- und Grünflächenamt. Gegebenenfalls Antrag auf Befreiung von der Nutzungsart Straßenland beim Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
- auf einem Privatgrundstück: Antrag auf Baugenehmigung für Werbung beim Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
- In städtebaulichen Erhaltungsgebieten: Antrag auf erhaltungsrechtliche Genehmigung beim Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Allgemeines Städtebaurecht
- In Sanierungsgebieten: Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung beim Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Besonderes Städtebaurecht.
- An Baudenkmälern oder in deren Umgebung oder der Umgebung von Gartendenkmälern, Fachbereich Allgemeines Städtebaurecht, Untere Denkmalschutzbehörde

b) Baubeschreibung (Materialität, Nachweis Schwerentflammbarkeit, Lichtdurchlässigkeit);

c) Bauzeiten- und Maßnahmenplan, Nachweis der Notwendigkeit einer Staubschutzplane oder -abdeckung (gilt nur für Anträge auf Baugerüstwerbung);

- d) Auszug aus der Flurkarte mit Lage der Werbeanlage;
- e) vermaßte Ansicht mit Darstellung der Baugerüstwerbeanlage oder der künstlerischen Brandwandbemalung mit Werbebotschaft (Alternativ: vermaßte Fotomontage);
- f) bei wechselnden Motiven der Werbung an Baugerüsten oder im Zusammenhang mit künstlerischen Brandwandbemalungen ist auch innerhalb des bereits genehmigten Gesamtzeitraums jedes neue Motiv vorab dem Stadtentwicklungsamt bzw. dem Straßen- und Grünflächenamt zur Einzelgenehmigung vorzulegen;
- g) aussagekräftiges Foto vom Anbringungsort der Werbung bzw. der künstlerischen Brandwandbemalung und ggf. der Leuchten;
- h) Beschreibung der Beleuchtung (Anzahl und Position der Leuchten, Betriebszeit der Beleuchtung);
- i) Zustimmung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers;
- j) alle Unterlagen zusätzlich in digitaler Form.

5) Rückbau von Werbeanlagen an Baugerüsten beziehungsweise an Brandwänden

Beim Rückbau der Werbung, insbesondere bei Eigenwerbung, sollte eine Wiederverwendung der Werbe-Banner angestrebt werden. Auch ein Recycling oder Upcycling sollte in Betracht gezogen werden. Die Entsorgung durch energetische Verwertung sollte als letzte Option angewendet werden.

Rückfragen

Für Rückfragen erreichen Sie den Fachbereich Stadtplanung am besten per E-Mail:

stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

Öffentliche Sprechzeiten

Dienstag von 10:00 bis 13.00 Uhr sowie nach Vereinbarung

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt>



Stadtentwicklungsamt Neukölln
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin
stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

©Stadtentwicklungsamt Neukölln
Stand 05/2026