

Landesgesetzliche Entwicklungen im Denkmalrecht 2023-26

I. Schneller-Bauen-Gesetz Berlin

Überblick

- Vom Abgeordnetenhaus am 5. Dezember 2024 beschlossen.
- Bisher größte Novellierung des DSchG Berlin (bestehend seit 1995).
- Ziel „Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse zu beschleunigen und die Rahmenbedingungen für die Bau- und Wohnungswirtschaft zu verbessern“: Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Verfahren und stärken zentrale Steuerungsmöglichkeiten.
- Artikelgesetz, das eine Änderung mehrerer für das Bauen relevanter Landesgesetze bewirkt.
- Umfangreicher untergesetzlicher Maßnahmenkatalog.

Wesentliche denkmalschutzrechtliche Änderungen

- **§ 6 Abs. 5 DSchG:** Neue **Fristenregelung im Dissensfall** zwischen unteren Denkmalschutzbehörden (UD) und Denkmalfachbehörde (LDA): UD muss innerhalb von zwei Wochen oberste Denkmalschutzbehörde (OD) einbeziehen, andernfalls gilt Stellungnahme des LDA.
- **§ 10 Abs. 1 und 2 DSchG:** Beschränkungen des denkmalrechtlichen **Umgebungsschutzes**: Dieser greift nur noch, wenn die unmittelbare Umgebung des Denkmals von wesentlich prägender Bedeutung für dessen Erscheinungsbild ist.
- **§ 11 Abs. 1 DSchG:** Stärkung **entgegenstehender öffentlicher Interessen** bei der Erteilung denkmalrechtlicher Genehmigungen: „[...] sind insbesondere der Grundsatz der Sparsamkeit öffentlicher Haushalte, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur angemessen zu berücksichtigen. [...] Die Versagung der Genehmigung ist gemäß § 39 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zu begründen.“
- **§ 11 Abs. 2 DSchG:** Klarstellung der örtlichen Zuständigkeit der UD im Umgebungsschutz an Bezirksgrenzen.
- **§ 11a DSchG:** Einführung eines **denkmalrechtlichen Vorbescheids** mit zweijähriger Geltungsdauer.
- **§ 12 Abs. 1a DSchG:** Neue **Fristenregelungen bei denkmalrechtlichen Genehmigungsanträgen**. Die Denkmalbehörde hat nun innerhalb von vier Wochen die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen und innerhalb von drei Monaten zu bescheiden.
- **§ 12 Abs. 3 DSchG:** Bei **bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahren** ohne gesonderte Beantragung der denkmalrechtlichen Genehmigung erfolgt die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde nur noch im Benehmen (vorher: Einvernehmen) mit der Denkmalbehörde. „Will die Bauaufsichtsbehörde von der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde abweichen, entscheidet die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb einer Frist von einem Monat abschließend“.
- **§ 69 Abs. 2a BauO:** Neue **Fristen- und Verfahrensregelungen für Bauanträge in der Zuständigkeit von SenStadt**: Fachlich betroffene Senatsverwaltungen sind einzubeziehen und haben die Bezirksverwaltung zur Stellungnahme und Prüfung aufzufordern. Zwei Monate nach Eingang der vollständigen Unterlagen werden **Einvernehmen bzw. zustimmende Stellungnahme fingiert**.
- **§ 88 Abs. 2 BauO:** Bei **Widerspruchsverfahren mit erforderlichen Beteiligungen** innerhalb des Landes Berlin sind anstelle der Bezirksverwaltungen die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen zu beteiligen.

- **Untergesetzliche Maßnahmen:**

- Erarbeitung und Veröffentlichung von Leitlinien zur Beurteilung von Neu- und Umbauten im Umgebungsschutz.
- Katalog von „Standardfällen“ für das pauschalierte Einvernehmen wurde durch Ergänzung der Rahmenvorgaben des LDA fortgeschrieben.
- Erarbeitung und Veröffentlichung von Leitfäden zu sommerlichem Wärmeschutz, Solaranlagen, energetischer Sanierung, Barrierefreiheit, Fachstandards Stadträume, E-Ladesäulen, Jelbi-Mobilitätsstationen, Paketstationen und Mikrodepots.
- Erarbeitung und Veröffentlichung eines allgemeinen „Informationsblatt für Denkmaleigentümer*innen“ einschließlich Checkliste für Antragsunterlagen
- Erarbeitung und Verteilung eines internen Merkblatts für die UDs mit einer vollständigen Zusammenstellung der für die Bearbeitung eines denkmalrechtlichen Genehmigungsantrags in Betracht kommenden Unterlagen.

II. Gesetz für einfaches Bauen Berlin

Überblick

- Vom Abgeordnetenhaus am 2. Juli 2026 beschlossen.
- Weiteres Artikelgesetz mit umfangreichem Maßnahmenkatalog, insb. Erleichterung von Umnutzungen und Absenkung rechtlicher Anforderungen an den Bestand.

Wesentliche denkmalschutzrechtliche Änderungen

- **§ 7 Abs. 5 DSchG:** Die **Geschäftsordnung des Landesdenkmalrats** wird künftig vom für Denkmalschutz zuständigen Mitglied des Senats (vorher: vom Senat) erlassen.
- **§ 11b DSchG:** SenStadt wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung eine **Liste denkmalrechtlich genehmigungsfreier Maßnahmen** zu erlassen.
- **§ 69 Abs. 2 S. 2 BauO:** Weitere Verschärfung von Fristen im **Baugenehmigungsverfahren**.
- **Untergesetzliche Maßnahmen:**
 - Stärkung der Themen Wirtschaftlichkeit und Kostenreduzierung in LDA-Leitfäden zum Denkmalschutz
 - Prüfung und Aktualisierung des LDA-Leitfadens für restauratorische Dokumentationen, um Befunduntersuchungen nur erfordernisgerecht durch die Denkmalbehörden aufzuerlegen.
 - LDA erarbeitet ein Merkblatt zu Dokumentationsanforderungen bei baulichen Maßnahmen, um diese zu standardisieren.
 - LDA führt im Rahmen der Anwendung des sog. Wohnungsbau-Turbos frühzeitig sog. „Quick-Check“-Verfahren zum Umgebungsschutz durch.
 - LDA erarbeitet mit SenStadt Katalog genehmigungsfreier Maßnahmen i.S.d. neuen § 11b DSchG.



Landesdenkmalamt
 Tel. (030) 90259-3600
landesdenkmalamt@lda.berlin.de
 ©Landesdenkmalamt
 Stand 08/2026