

Gesetz für einfaches Bauen in Berlin in Kraft

Änderungen der Bauordnung erleichtern Wohnraumschaffung im Bestand, erneuerbare Energien und Verfahren

27.07.2026

Fachinformation



@BBU / mit ChatGPT erstellt

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat das Gesetz für einfaches Bauen (GEB) am 9. Juli 2026 beschlossen. Die Regelungen wurden mit Datum vom 22. Juli 2026 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) veröffentlicht. Kern des Gesetzes sind Anpassungen der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) zur Vereinfachung von Bauen und Genehmigungsverfahren – insbesondere für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand sowie für Anlagen der Energiewende.

Wohnraumschaffung im Bestand

- **Abstandsflächen:** Bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Umnutzung, Dachgeschossausbau oder eine erstmalige Aufstockung um ein Geschoss bleiben Abstandsflächen unbeachtlich (BauO Bln, § 6 neu). Dies erleichtert Nachverdichtung im Bestand.
- **Bautechnische Anforderungen:** Für Dachgeschossausbau und Aufstockungen werden Anforderungen an Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz sowie bestimmte Brandschutzanforderungen für bestehende Bauteile reduziert. Mindestvorgaben, u. a. für Türen zum Kellergeschoss und die Entrauchung des Treppenraums, bleiben bestehen.
- **Rettungswege:** Ein zweiter Rettungsweg ist für eingeschossige, ebenerdige Nutzungseinheiten bis 400 m² Brutto-Grundfläche entbehrlich, wenn ein direkter Ausgang ins Freie besteht.

Erleichterungen für erneuerbare Energien und Effizienz

- **Abstandsflächen für Energieanlagen:** Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (u. a. Solaranlagen, Wärmepumpen, kleinere Windräder) bleiben bei der

Abstandsflächenbemessung außer Betracht, wenn sie innerhalb der Abstandsflächen des Gebäudes liegen.

- Anlagen an der Grundstücksgrenze: Gebäudeunabhängige Solaranlagen und Wärmepumpen sind bis 3 m Höhe und 9 m Gesamtlänge je Grundstücksgrenze erleichtert zulässig.
- Verfahrensfreiheit erweitert: Bestimmte Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff für den Eigenverbrauch sowie ortsveränderliche Antennenanlagen sind verfahrensfrei; zusätzliche Klarstellungen betreffen u. a. Elektromobilitätsinfrastruktur.

Kinderspielplatzpflicht im Bestand

- Bei Dachgeschossausbau, Aufstockungen bis zu zwei Geschossen, Nutzungsänderung zu Wohnzwecken oder zusätzlicher Wohnungsbildung kann die Herstellungspflicht für Kinderspielplätze entfallen, wenn sie auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten herstellbar ist.

Verfahren und Fristen

- Genehmigungsfreistellung: Neben nicht sonderbaupflichtigen Vorhaben umfasst die Freistellung auch Modernisierungen und das Repowering von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien.
- Beschleunigung für Vorhaben nach EU-Richtlinie 2018/2001 (Erneuerbare): Entscheidung innerhalb eines Jahres nach Vollständigkeit der Unterlagen; bei Fristüberschreitung gilt der Antrag als genehmigt. Möglichkeit der Abwicklung über eine einheitliche Stelle (One-Stop-Shop) inklusive Verfahrenshandbuch.

Barrierefreiheit und Gebädefunktionalität

- Barrierefreies Bauen: Quoten und Erreichbarkeitsanforderungen für barrierefreie Wohnungen werden präzisiert; bei größeren Bauvorhaben ist ein Teil rollstuhlgerecht zu errichten.
- Abstellräume: In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind barrierefreie Abstellräume für Rollstühle, Rollatoren und Kinderwagen sowie ausreichend große Fahrradabstellräume von öffentlichen Verkehrsflächen und von barrierefreien Wohnungen aus barrierefrei herzustellen.
- Raumhöhen: Anpassungen bei Mindesthöhen und Terminologie schaffen Flexibilität, insbesondere bei Bestandsmaßnahmen.

Weitere Punkte

- Werbung an Baugerüsten wird eingeschränkt, um Wohnräume nicht wesentlich zu verdunkeln; nächtliche Beleuchtung ist zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse untersagt.
- Bezug auf aktualisierte EU-Regelwerke (u. a. Bauprodukte-Verordnung 2024/3110) und präzisierte Zuständigkeiten stärken Rechtsklarheit.

Einordnung / Relevanz für die Wohnungswirtschaft

Die Änderungen senken Hürden für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand und beschleunigen Nachverdichtung. Erleichterungen bei Abstandsflächen, Rettungswegen und bautechnischen Anforderungen verringern Planungs- und Bauaufwand bei Dachausbauten, Aufstockungen und Umnutzungen. Für die Umsetzung der Klimaziele im Bestand schafft das Gesetz pragmatische Lösungen: Erleichterte Zulässigkeit und Verfahren für Solaranlagen, Wärmepumpen, Repowering und Wasserstoff-Anwendungen beschleunigen Investitionen in erneuerbare Energien. Beschleunigte Verfahren und klare Fristen – insbesondere für Vorhaben nach EU-Erneuerbarenrecht – verbessern die Projektplanung.

Für Bestandsmaßnahmen bleibt eine sorgfältige Prüfung der verbleibenden Mindestanforderungen (insb. Brandschutz im Treppenraum, Türen) notwendig. Zudem ist zu beachten, wann verfahrensfreie Einzelmaßnahmen Teil eines insgesamt genehmigungspflichtigen Vorhabens werden. Bundes- und EU-Recht bleiben unberührt und sind weiterhin einzuhalten.

Weitere Informationen

- *Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 82. Jahrgang, Nr. 25 (Ausgabe vom 22. Juli 2026): Gesetz für einfaches Bauen (vom 9. Juli 2026)*
- *Bauordnung für Berlin (BauO Bln) – konsolidierte Fassung nach Inkrafttreten empfohlen*

<https://bbu.de/beitraege/gesetz-fuer-einfaches-bauen-berlin-kraft>