

# Landeseigener Wohnungsbau in Berlin Erfahrungen aus der Planungspraxis

Philipp Wehage  
DMSW Architekten

31. März 2025

# DMSW Architekten

## Wohnungsbau in Berlin

DMSW  
Architekten

Architekten und Generalplaner  
für Wohnungsbau in Berlin  
seit 2004

Seit 2014 für Landeseigene  
Wohnungsgesellschaften aktiv

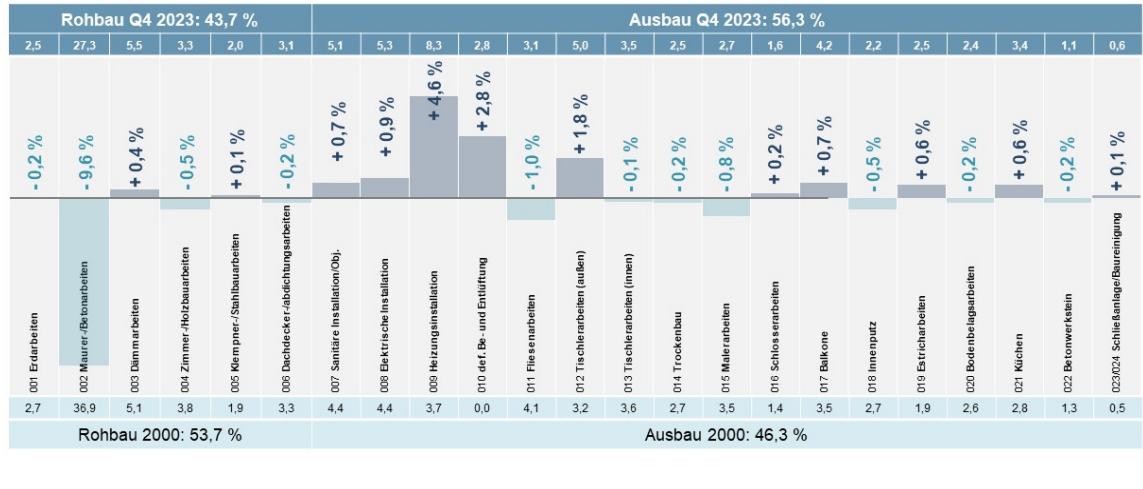


# Warum ist Wohnungsbau teuer und langsam?

## Baukostenentwicklung

- Standardanhebungen führen zu zusätzlichen Kostensteigerungen
- Unterschiedliche Preisentwicklung in den Leistungsbereichen wird durch Standardentwicklung beeinflusst

**Entwicklung in den Leistungsbereichen**  
Prozentanteile der Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2023



Quelle: ARGE eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen 2024

**Entwicklung in den Leistungsbereichen**  
Detailbetrachtung



## Aufgabe:

Hinterfragung der Standards

z.B. Gebäudetyp-e, Hamburg Standard etc.

## Planungs- und Bauprozess

- Hohe Standards erfordern hohe Präzision
- Hohe Komplexität erhöht die Anzahl der Akteure und Prozesse,
- Regelwerke werden umfänglicher,
- Prozesse werden umfangreicher,
- Baulicher und zeitlicher Aufwand steigt.

### Handlungsfeld:

- Verwaltung,
- Bauherrenschaft,
- Planungsakteure,
- Bauindustrie, u.w.

### Aufgabe:

Optimierung und Beschleunigung z.B.  
Schneller Bauen Gesetz, System. Bauen etc.

Quelle: Senatsverwaltung von Berlin 2024

Inhaltsverzeichnis		
Vorbemerkungen		
<b>A</b>	<b>Technische Baubestimmungen, die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten sind</b>	
	Seite	
A 1	Mechanische Festigkeit und Standsicherheit	7
A 2	Brandschutz	35
A 3	Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz	56
A 4	Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung	59
A 5	Schallschutz	64
A 6	Wärmeschutz	67
<b>B</b>	<b>Technische Baubestimmungen für Bauteile und Sonderkonstruktionen, die zusätzlich zu den in Abschnitt A aufgeführten Technischen Baubestimmungen zu beachten sind</b>	
	Seite	
B 1	Allgemeines	72
B 2	Technische Regelungen für Sonderkonstruktionen und Bauteile gem. § 86a Abs. 2 BauO Bln	72
B 3	Technische Gebäudeausrüstungen und Teile von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen, die die CE-Kennzeichnung nicht nach der Bauproduktverordnung tragen	83
B 4	Bauprodukte und Bauarten, die Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, für die nach § 86 Abs. 4a BauO Bln eine Rechtsverordnung erlassen wurde	91
<b>C</b>	<b>Technische Baubestimmungen für Bauprodukte, die nicht die CE-Kennzeichnung tragen, und für Bauarten</b>	
	Seite	
C 1	Allgemeines	95
C 2	Voraussetzungen zur Abgabe der Übereinstimmungserklärung für Bauprodukte nach § 22 BauO Bln	97
C 3	Bauprodukte, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 19 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln bedürfen	143
C 4	Bauarten, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 16a Abs. 3 BauO Bln bedürfen	149
<b>D</b>	<b>Bauprodukte, die keines Verwendbarkeitsnachweises bedürfen</b>	
	Seite	
D 1	Allgemeines	158
D 2	Liste nach § 86a Abs. 4 BauO Bln	158
D 3	Technische Dokumentation nach § 86a Abs. 2 Nr. 6 BauO Bln	162
Anhang A	(StR Bln)	163
Anhang B	(Wohnformen-Richtlinie Berlin)	165
Anhang C	(LÖRÜRL)	168
<b>Anhänge 1-18 (MVV TB 2023/1)</b>		180
<b>Bezugsquellen</b>		381

Anlage der VV TB Bln vom 12.01.2024

Seite 2 von 385

Teil		
Lfd. Nr.	Anforderungen an die Planung, Bemessung und Ausführung gem. § 86a Abs. 2 BauO Bln	Bestimmungen/Festlegungen gem. § 86a Abs. 2 BauO Bln
1	2	3
B 2.2.1.8	Bausätze für Gebäude aus Holz, Metall und Stahlbeton*	Anlage B 2.2.1/3
B 2.2.1.9	Vorgefertigte Raumzellen für Gebäude*	Anlage B 2.2.1/3
B 2.2.1.10	Bauteile aus Gipsplatten, Gipsplattenprodukten aus der Weiterverarbeitung, Gipsplatten mit Vlies-Verstärkung, Gipsfaserplatten und Gipsplatten-Wandbaufertigtafeln mit einem Kartonwabenkern	Anlage B 2.2.1/7
B 2.2.1.11	Leichte tragende Stahl-/Holz-Dachelemente*	Anlage B 2.2.1/8
B 2.2.1.12	Dachelemente für Dacheindeckungen, Dachlichtbänder, vorgefertigte Lichthäppchen aus Kunststoff	Anlage B 2.2.1/9
<b>B 2.2.2</b>	<b>Unterdeckenkonstruktionen</b>	
B 2.2.2.1	Gipsplatten-Deckenbekleidungen und Unterdecken	DIN 18168-1:2007-04
B 2.2.2.2	Abgehängte Decken mit Bauprodukten aus Faserzement bzw. mit zementgebundenen Bauplatten	Anlage B 2.2.2/1
<b>B 2.2.3</b>	<b>Bauteile aus Dämmstoffen für den Wärme- und Schallschutz</b>	
B 2.2.3.1	Werkmäßig hergestellte Schüttungen aus Schaumglasfaser	Anlage B 2.2.3/1
<b>B 2.2.4</b>	<b>Lager</b>	
B 2.2.4.1	- „Lager in Bauwesen“ gestrichen -	
B 2.2.5	<b>Bauteile zur Abdichtung von baulichen Anlagen</b>	
	Bauliche Anlagen müssen nach § 13 BauO Bln so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser und Feuchtigkeit Gefahren oder unzumutbare Belastigungen nicht entstehen.	
B 2.2.5.1	Dachabdichtungen aus Bitumenbahnen mit Trägereinlage	DIN SPEC 20000-201:2018-08 Abschnitt 5.1
B 2.2.5.2	Dachabdichtungen aus Kunststoff- und Elastomerbahnen	DIN SPEC 20000-201:2018-08 Abschnitt 5.3
B 2.2.5.3	Bauwerksabdichtungen aus Kunststoff- und Elastomer-Mauersperrbahnen	DINTS 20000-202:2020-11 Abschnitt 5.3
B 2.2.5.4	Bauwerksabdichtungen aus Bitumen- und Mauersperrbahnen	DINTS 20000-202:2020-11 Abschnitt 5.2
B 2.2.5.5	Bauwerksabdichtungen gegen Bodenfeuchte und Wasser aus Bitumenbahnen	DINTS 20000-202:2020-11 Abschnitt 5.3
B 2.2.5.6	Bauwerksabdichtungen gegen Bodenfeuchte und Wasser aus Bitumenbahnen mit Trägereinlage	DINTS 20000-202:2020-11 Abschnitt 5.2
B 2.2.5.7	Abdichtungen von Betonbrücken und anderen Verkehrsflächen aus Beton aus Bitumenbahnen mit Trägereinlage	DINTS 20000-203:2021-03 Abschnitt 5
B 2.2.5.8	Flächenabdichtungen für Behälter und Nassräume mit flüssig zu verarbeitenden wasserundurchlässigen Produkten im Verbund mit keramischen Fliesen und Plattenbelägen	Anhang 15:2019-11, Abschnitt 2.5.1
B 2.2.5.9	Bauwerksabdichtungen aus polymermodifizierten Bitumendickbeschichtungen	DIN 18533-3:2017-07, Tabelle 2

Anlage der VV TB Bln vom 12.01.2024

Seite 73 von 385

# Kostengünstiger Wohnungsbau für Landeseigene Gesellschaften in Berlin

DMSW  
Architekten

## Erfahrungen

# Kostengünstiger Wohnungsbau

## Beispiel Finsterwalder Straße

Arge DMSW mit GKKS als GP  
für die Gesobau AG, 2022

Wohngebäude mit 84 WE  
ca. 4512 m<sup>2</sup> WF

Kosten (KGR 300-400)  
ca. 8,2 Mio EUR/ brutto

- Innovativer Wohnbau-Typus im Kontext des Märkischen Viertels Berlin
- kompakter Baukörper
- nicht unterkellert
- auf ehemaliger Parkhausfläche mit reduziertem Footprint
- effiziente, gestapelte Grundrisse
- zentrales Erschließungsatrium für 12 WE je Etage

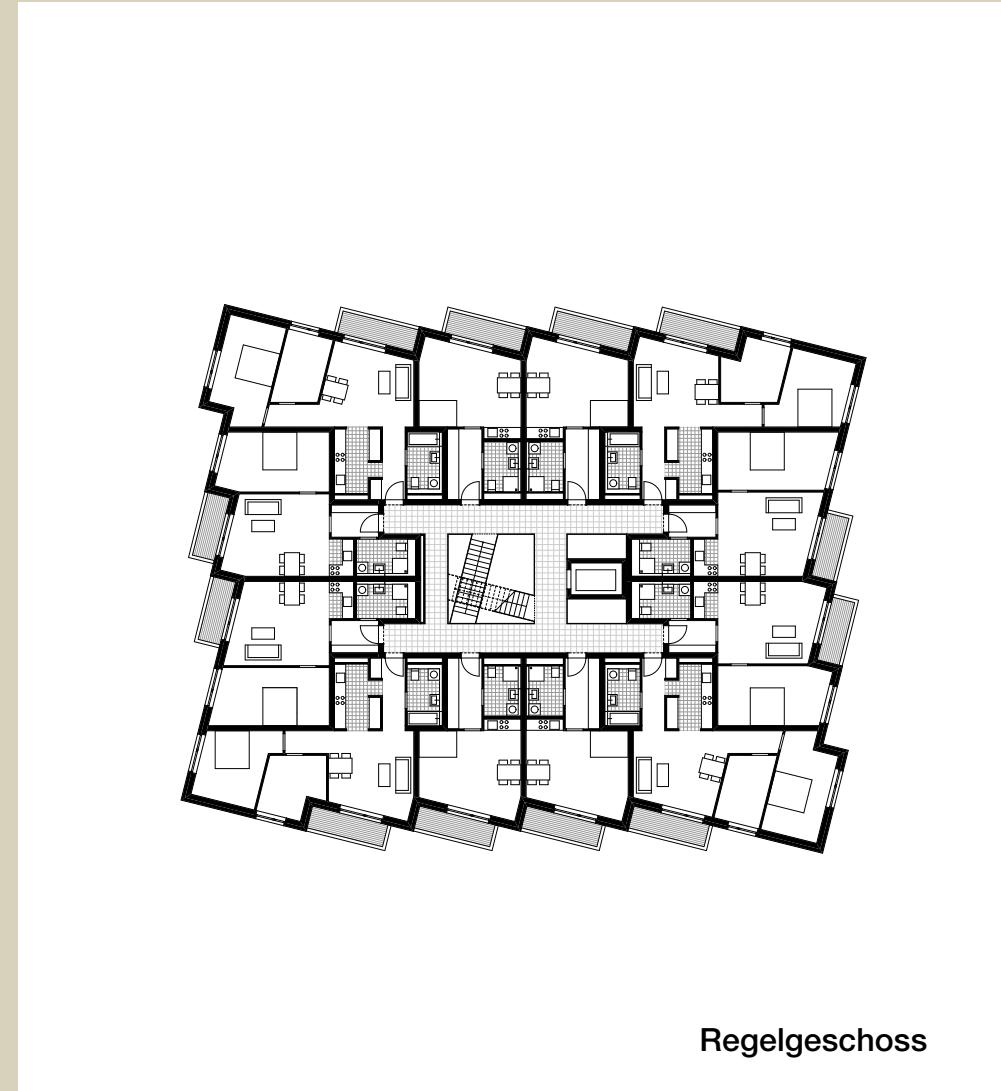
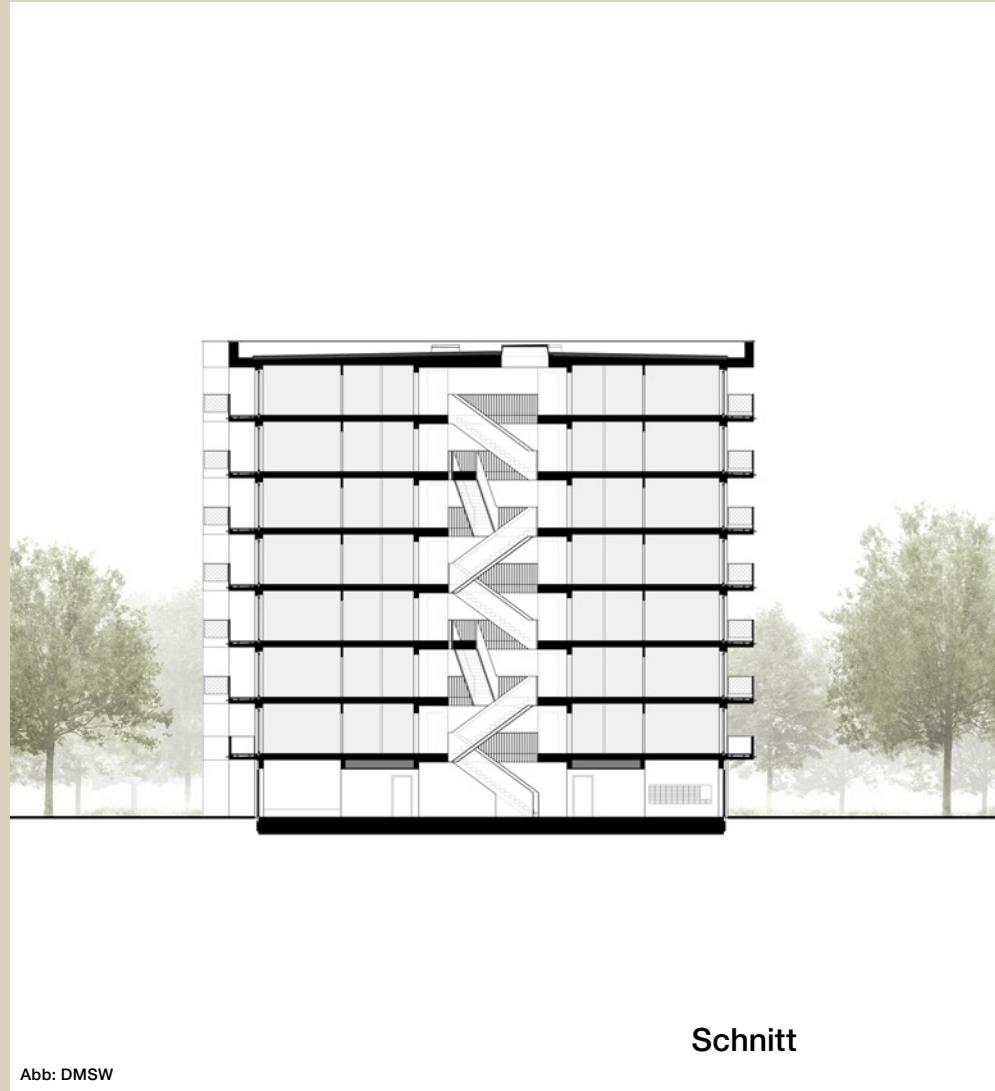
Abb: Dawin Meckel



# Kostengünstiger Wohnungsbau

## Beispiel Finsterwalder Straße

DMSW  
Architekten



# Kostengünstiger Wohnungsbau

## Beispiel Finsterwalder Straße

DMSW  
Architekten



Abb: Dawin Meckel



# Kostengünstiger Wohnungsbau

## Beispiel Stadtgut Hellersdorf

DMSW mit Arnold und Gladisch  
als GP für die MIB Wriezen  
für die Gesobau AG, 2022

Gemischtes Wohnquartier  
(ca. 670 WE) mit Gewerbe  
und Quartiers-Garage  
ca. 45.000 m<sup>2</sup> WF/ NF

Kosten (KGR 300-400)  
ca. 73 Mio EUR/ brutto

- 2. BF in Neuem Stadtquartier
- B-Pläne auf Grundlage städtebaulicher Rahmenplanung
- GÜ-Vergabe
- Planung im Team mit GÜ
- Zeitraum von Start Vergabeverfahren bis Fertigstellung ca. 3 Jahre
- Hoher Wiederholungsfaktor in individuellen Stadträumen



# Kostengünstiger Wohnungsbau

## Beispiel Stadtgut Hellersdorf

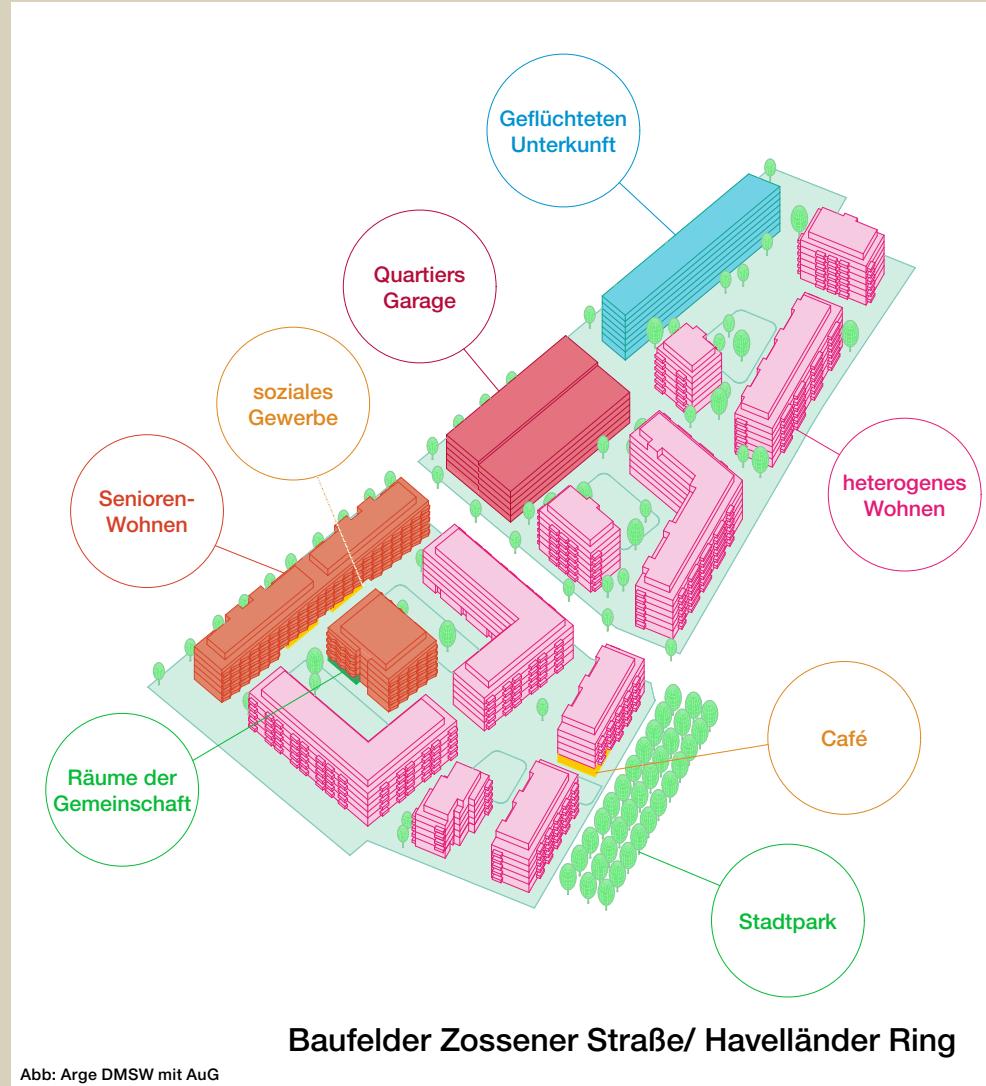


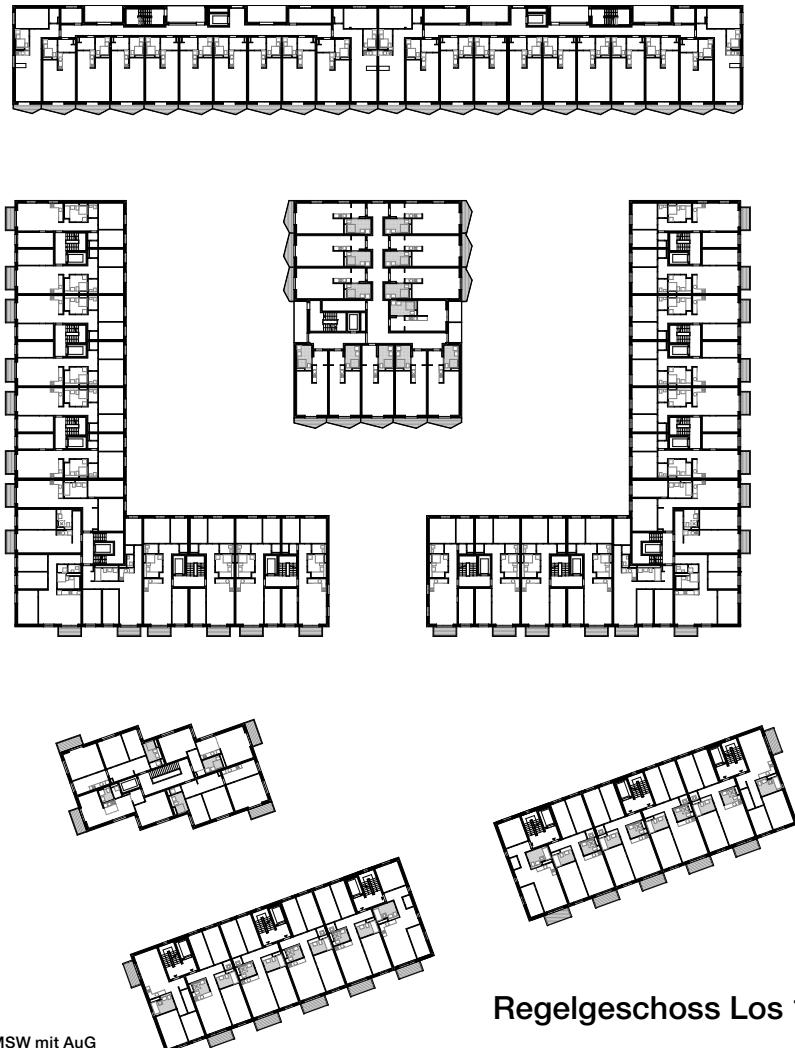
Abb: Arge DMSW mit AuG



# Kostengünstiger Wohnungsbau

## Beispiel Stadtgut Hellersdorf

DMSW  
Architekten



# Kostengünstiger Wohnungsbau

## Beispiel Stadtgut Hellersdorf

DMSW  
Architekten



# Kostengünstiger Wohnungsbau für Landeseigene Gesellschaften in Berlin

DMSW  
Architekten

## Empfehlungen

# Kostengünstiger Wohnungsbau für Landeseigene Gesellschaften in Berlin

DMSW  
Architekten

## Thesen zum Kostengünstigen Wohnungsbau

- Hinterfragen von Standards für kostengünstiges Bauen.
- Optimierung von Prozessen und Komplexreduzierung für schnelles Bauen.
- Wohnen im Quartier denken, um nachhaltig attraktive Stadträume zu schaffen und Folgefragen zu vermeiden.
- Vielfalt der Aufgaben braucht Vielfalt der Lösungen, die Festlegung auf einzelne Technologien und Verfahren werden Markt und Möglichkeiten eingrenzen.
- Systemisch Planen und Bauen bedeutet nicht nur Fertiglösungen anwenden. Je nach Technologie ergeben sich vielfältige Vereinfachungsansätze.