

Checkliste

Inhalt

1.	Vorbereitung und Machbarkeit.....	1
2.	Behördenkommunikation (früh und proaktiv).....	2
3.	Milieuschutz: Genehmigungsfähigkeit sichern.....	2
4.	Brandschutz: Genehmigungsentscheidende Nachweise.....	2
5.	Prüffähige Unterlagen nach BauverfVO (Säule 1).....	2
6.	Schneller-Bauen-Gesetz: Fristen aktiv nutzen (Säule 3).....	3
7.	Operatives Fristen- und Risikomanagement (Säule 2 flankierend).....	3
8.	Ausführungsvorbereitung und Kostenkontrolle.....	3
9.	Kommunikation und Stakeholdermanagement.....	3
10.	Dokumentation und Abschluss.....	3
11.	Hinweis.....	4

1. Vorbereitung und Machbarkeit

- Projektziele und Renditeziele klar definieren (IRR, Budget, Zeitplan, Exit)
- Standort- und Bestandsanalyse (Baujahr, Gebäudeklasse, Baulasten, Erschließung)
- Milieuschutzgebiet prüfen (§ 172 BauGB) und Auswirkungen bewerten
- Denkmalschutzstatus klären (Einzel-/Ensembleschutz, Umgebungsschutz)
- Frühe Brandschutz-Machbarkeitsprüfung (zweiter Rettungsweg als Go/No-Go)
- Anleiterbarkeit durch Feuerwehr prüfen (min. 5,50 m freie Durchfahrtsbreite)
- Alternativen zum zweiten Rettungsweg prüfen (zweiter Treppenraum, Dachrettungsweg, außenliegende Fluchttreppe, Rettungsbalkon)
- Bestandsschutz-Potenziale nach § 85 BauO Bln bewerten (Decke unter DG unverändert?)
- Statik-Vorprüfung (Dachstuhl, statistische Ertüchtigungen, Lastreserven)
- Energie- und GEG-Strategie definieren (Fassadendämmung, Dachdämmung, Fenster)

Wirtschaftlichkeitsprognose und Sensitivitäten (Kosten, Termine, Mieten/Verkauf)

2. Behördenkommunikation (früh und proaktiv)

Zuständige Stellen identifizieren (Bauaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde, Stadtplanung, Feuerwehr, Straßen- und Grünflächenamt)

Informelles Vorgespräch anfragen (Projektvision, kritische Punkte, Zeitplan)

Bauantragskonferenz prüfen/beantragen (bei komplexeren Vorhaben)

Deal-Breaker früh klären (Milieuschutz, Denkmalschutzdetails, Rettungswege)

Kommunikations- und Dokumentationsplan etablieren (Protokolle, Fristenkontrolle)

Denkmalschutz: Planbarkeit herstellen

Leitplanken einhalten (Erhalt Dachkubatur, keine straßenseitigen Einschnitte, gestalterische Unterordnung, Substanzschonung)

Denkmalrechtlichen Vorbescheid nach § 11a DSchG Bln beantragen (kritische Gestaltungsfragen vorab klären)

Detailabstimmung zu Gauben/Dachflächenfenstern (insb. Hofseite)

Nachweis wirtschaftlich sinnvoller Nutzung vorbereiten (falls erforderlich)

3. Milieuschutz: Genehmigungsfähigkeit sichern

Maßnahmenkatalog gegen „Luxusmodernisierung“ abgleichen

In der Regel genehmigungsfähig einplanen: Ersteinbau Bad, Sammelheizung/Warmwasser, GEG-Fenster, Aufzug, Balkon < 5 m²

Kritische Maßnahmen vermeiden/minimieren: zweites Bad/Gästetoilette, große Balkone > 5 m², Fußbodenheizung, Innenkamin, Wohnungszusammenlegung

Argumentation „Schaffung neuen Wohnraums“ für DG-Ausbau ausarbeiten

4. Brandschutz: Genehmigungsentscheidende Nachweise

Gebäudeklasse prüfen (Auswirkungen auf Feuerwiderstandsklassen)

Brandschutzkonzept erstellen (Rettungswege, Feuerwiderstände, Anleiterbarkeit)

Rettungswegführung und lichte Öffnungsmaße der Türen nachweisen

Abstimmung mit Feuerwehr bei Sonderfällen dokumentieren

5. Prüffähige Unterlagen nach BauverfVO (Säule 1)

Einreichung ausschließlich elektronisch (PDF/PDF-A, keine eingebetteten Dateien)

Aktuelle behördliche Formulare der Senatsverwaltung verwenden

Amtlicher Lageplan (i. d. R. 1:200) inkl. Nachbarschaft, Verkehrsflächen, Bäume, Baulasten

Bauzeichnungen (1:100) vollständig: Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Material-/Farbangaben

Eindeutige Bemaßung, normgerechte Zeichen/Farben, Rettungswege klar markiert

Standsicherheitsnachweis (Tragwerksplanung) beifügen

- Brandschutzkonzept vollständig (inkl. zweiter Rettungsweg, Anleiterbarkeit oder Alternativen)
- Nachweise energetische Maßnahmen (GEG) und ggf. Schallschutz
- Milieuschutz- und Denkmalschutzbezug dokumentieren (Begründung, Abwägung)
- Konsistenzprüfung: Alle Pläne und Texte widerspruchsfrei
- Interne QS-Schleife durchführen (Check durch Generalplaner/externen Review)

6. Schneller-Bauen-Gesetz: Fristen aktiv nutzen (Säule 3)

- Vollständigkeits- und Prüffähigkeitsstatus der Unterlagen schriftlich bestätigen lassen
- Denkmalrechtliche Genehmigung: 3-Monats-Frist überwachen
- Fachbehörden-Stellungnahmen: 1-Monats-Frist tracken (Einvernehmensfiktion)
- Straßenrechtliche Sondernutzung (Baustelleneinrichtung): 3-Monats-Frist (Erlaubnisfiktion)
- Bei Fristüberschreitung rechtliche Schritte vorbereiten (Untätigkeitsklage prüfen)

7. Operatives Fristen- und Risikomanagement (Säule 2 flankierend)

- Meilensteinplan mit Puffer und Verantwortlichkeiten (inkl. Nachunternehmer)
- Änderungsmanagement und Versionierung der Unterlagen
- Nachweisführung der Behördenkommunikation (E-Mails, Protokolle, Zustellnachweise)
- Nachbarzustimmungen und Dienstbarkeiten früh sichern (z. B. Dachrettungsweg)
- Straßenflächennutzung und Sondernutzung rechtzeitig beantragen

8. Ausführungsvorbereitung und Kostenkontrolle

- Leistungsverzeichnis und Budget auf Basis genehmigungsfähiger Planung
- Vergabestrategie und Lieferketten prüfen (Materialverfügbarkeit, Alternativen)
- Termin- und Zahlungsplan mit Risikoreserven
- Monitoring von Finanzierungskosten und Opportunitätskosten

9. Kommunikation und Stakeholdermanagement

- Informationskonzept für Bewohnende/Mietende (Bauablauf, Schutzmaßnahmen)
- Beschwerdemanagement und Zugangsregelungen während der Bauphase
- ESG-/Nachhaltigkeitsnachweise dokumentieren (falls relevant für Portfolio)

10. Dokumentation und Abschluss

- Vollständige Genehmigungsakten revisionssicher archivieren
- Auflagenkontrolle (Nebenbestimmungen) in die Ausführung überführen
- Abgeschlossenheit nach WEG bei Bedarf beantragen
- Lessons Learned für Portfolio-Standards sichern

11. Hinweis

Die Wirksamkeit der Fristen und Fiktionen setzt prüffähige, mängelfreie Unterlagen voraus. Proaktive, transparente Behördenkommunikation und eine klare Fristensteuerung sind zentrale Hebel für planbare Genehmigungen. C. M. Laute Architektur unterstützt Sie als Generalplaner mit Projektentwicklung, Projektsteuerung, Brandschutzkonzepten und prüffähigen Bauvorlagen.

C. M. LAUTE ARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Architektur

Taentzienstraße 4

10789 Berlin

Fon: +49 (0)30 - 80 96 28 67

Mail: info@cmla.de