

Abgeordnetenhaus **B E R L I N**

19. Wahlperiode

Die Vorsitzende
des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Öffentliche Sitzung

Geschäftszeichen	Telefon (030) 2325 -	Telefax (030) 2325 -
III AbtL	1300	1308

Berlin, den 4. Juni 2025

Einladung

Senat u. Fraktionen werden gebeten,
alle Unterlagen auch per E-Mail an
StadtWohn@parlament-berlin.de
zu übermitteln.

zur 54. Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

am Montag, dem 16. Juni 2025, 09.30 bis 12.30 Uhr,
Abgeordnetenhaus von Berlin, Raum 376
– Ernst-Heilmann-Saal –

Tagesordnung

- Aktuelle Viertelstunde**
- Bericht aus der Senatsverwaltung**
- Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 19/1993
**Leergefallene Shoppingcenter zu Sorgezentren
umnutzen!** [0310](#)
StadtWohn
Haupt
- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Bedeutung der „Holzbauoffensive Deutschland“ für
Berlin und Brandenburg** [0093](#)
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) StadtWohn

Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin-Mitte
(ehemaliger Preußischer Landtag)

Interne Telefonnummer: 99407 -

U-Bahnhof Potsdamer Platz Kochstraße	S-Bahnhof Anhalter Bhf. Potsdamer Platz	DB-Bahnhof Potsdamer Platz	Bus M 29, M 41, M 48, M 85, 200	Internet: http://www.parlament-berlin.de E-Mail: StadtWohn@parlament-berlin.de
--	---	-------------------------------	---------------------------------------	---

- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0354](#)
Einfluss der letzten Gesetzesinitiativen auf den
Holzbau: wo steht der Holzbau in Berlin?
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der
SPD) StadtWohn
- c) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0353](#)
Holzbau – ökologischer Gewinn oder teure
Mogelpackung
(auf Antrag der Fraktion der AfD) StadtWohn

Hierzu: Anhörung

5. a) Vorlage – zur Beschlussfassung – [0352](#)
Drucksache 19/2441
Entwurf des Bebauungsplans 3-87 vom 24. März
2025 für eine Teilfläche des Geländes des Friedrich-
Ludwig-Jahn-Sportparks StadtWohn
- b) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen [0252](#)
Drucksache 19/1798
Jahnsportpark: Abriss-Moratorium für das Stadion StadtWohn
Haupt
Sport(f)
6. Antrag der Fraktion Die Linke [0309](#)
Drucksache 19/1943
Rettungsprogramm für den sozialen Wohnungsbau: StadtWohn
Bauen, Rekommunalisieren, Regulieren Haupt
7. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen [0182](#)
Drucksache 19/1231
Balkonsolaranlagen im landeseigenen StadtWohn(f)
Wohnungsbestand erleichtern und fördern WiEnBe*
8. **Verschiedenes**

Im Auftrag

Jaeger

STATEMENT

für den Ausschuss Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur 54. Sitzung im Berliner Abgeordnetenhaus am 16. Juni 2025

DIE AMBASSADEURE

Lorenz Nagel
Reinhard Eberl-Pacan
Prof. Dr. Katharin Kleinschrot
Prof. Dr. Hubert Speth
Gudrun Sack
Dr. Rut Herten-Koch
Roland Bechmann
Benedikt Scholler
Eva Weiß
Marc Böhnke

Tagesordnungspunkt 4

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

Bedeutung der „Holzbauffensive Deutschland“ für Berlin und Brandenburg (auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

Wir gehen davon aus, dass mit diesem TOP die aus dem Ampel-Koalitionsvertrag stammende „Holzbauintiative der Bundesregierung“ gemeint ist und die Frage, welche Maßnahmen daraus entstanden sind.

Grundsätzlich war das von den Bundesministerien BMWBS und dem BMEL erarbeitete Konzeptpapier zur Strategie der Bundesregierung zur Stärkung des Holzbaus als ein wichtiger Beitrag für ein klima- und ressourcenschonendes Bauen, kurz **Holzbauintiative der Bundesregierung** (HBI) mit guten und richtigen Ansätzen versehen. Die darin beschriebenen acht Handlungsfelder entsprachen den wichtigsten Stellschrauben für den Umgang mit dem Wald, den damit verbundenen Forschungsvorhaben sowie der Priorisierung des konstruktiven Holzbaus.

Die acht Handlungsfelder umfassten (Kurzform):

1. Bund als Vorbild
2. Stärkung von Forschung, Innovation, Modell- und Demonstrationsvorhaben
3. Ausbau von Bildung, Information, Beratung, Wissenstransfer und Fachkräftesicherung
4. Schaffung von Anreizen für ein klimafreundliches Bauen mit Holz, anderen nachwachsenden Rohstoffen sowie mit anderen nachhaltigen Bauweisen
5. Unterstützung des kreislaufgerechten und ressourcensparenden Bauens
6. Sicherung nachhaltiger Rohstoffversorgung und Wertschöpfungsketten
7. Klimarelevante Weiterentwicklung rechtlicher Rahmenbedingungen, Regelungen und Entscheidungsgrundlagen
8. Monitoring und Datenhaltung im Handlungsfeld Bauen und Wohnen insbesondere zur Evaluierung klimarelevanter Effekte

Im Folgenden gehen wir kurz die acht Punkte durch und beschreiben, welche Maßnahmen durchgeführt werden und welche Wirkung sie auf Berlin und Brandenburg haben. Wir konzentrieren uns auf den Holzbau dabei, nicht den Part um die Entwicklung des Waldes.

Zu Pkt. 1. Bund als Vorbild

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben baut bundesweit an ca. sechs Holzbauprojekten. Ein weiteres Wohngebäude in der Holzbauweise entsteht in Berlin-Pankow. Darüber hinaus wird derzeit der sog. Ersatzbau für das Bundespräsidialamt in der Holzmodulbauweise gebaut. Das Gebäude wird nach dem Rückzug ins Präsidialamt weiter genutzt. Kurzum, der Bund fängt an nachhaltige Gebäude in der Holzbauweise umzusetzen.

Zu Pkt. 2. Stärkung von Forschung, Innovation, Modell- und Demonstrationsvorhaben

Bislang ist nur das Bundesbauforschungszentrum LAB in der Lausitz (weitere Standorte Weimar und Aachen) mit einem Mitteleinsatz von 70 Millionen Euro bekannt. Dort wird allerdings vornehmlich zu Carbonbeton geforscht.

Zu Pkt. 3. Ausbau von Bildung, Information, Beratung, Wissenstransfer und Fachkräftesicherung

Die **FNR (Fachagentur für nachwachsende Rohstoffe)** hat von Seiten des BMEL und des BMWSB die Geschäftsstelle für den **Runden Tisch Holzbauintiative** bekommen.

Der Runde Tisch ist eine Art Dialogformat zum Austausch und der Bearbeitung von konkreten Fragestellungen und Maßnahmen im Rahmen der HBI zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern von Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden.

Bei der FNR werden aktuell **zwei Leitfäden** ausgearbeitet, einer für Vergaberecht und ein zweiter Leitfaden zu den Planungsphasen beim Holzbau. Die Ambassadeurin der KOALITION für HOLZBAU (KfH) - Dr. Rut Hertzen-Koch der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH - erstellt diese Leitfäden. Die Leitfäden richten sich an die Kommunen. Die FNR bietet auch Weiterbildung an, jedoch auch dort nur an die Zielgruppe der Kommunen. Für die Branche (Projektentwickler, Bauherren, Planer und Architekten) hat die KOALITION für HOLZBAU zusammen mit dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ)-gemeinnützige Stiftung eine HOLZBAU AKADEMIE ins Leben gerufen, um die verschiedenen Fachbereiche beim modernen Holzbau zu lehren. Selbst dort liegt der Anteil von kommunalen Wohnungsbauunternehmen bei 20 Prozent. www.holzbau-akademie.de

Zu Pkt. 4. Schaffung von Anreizen für ein klimafreundliches Bauen mit Holz, anderen nachwachsenden Rohstoffen sowie mit anderen nachhaltigen Bauweisen

Dazu ist keine Maßnahme bekannt, die der Bund steuert.

Zu Pkt. 5. Unterstützung des kreislaufgerechten und ressourcensparenden Bauens

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Rahmen des Forums vom Runden Tisch “Zukunftsgerechtes Bauen” des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) den aktuellen Stand und Zeitplan zur Einführung des digitalen Gebäuderessourcenpasses (GRP) vorgestellt. Dazu folgende Informationen:

Rahmenbedingungen

Der Ressourcenpass wird zunächst im Neubau und bei Komplettanierungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden eingesetzt; zukünftig dann auch im Bestand und der Sanierung. Dabei soll er Teil der QNG-Zertifizierung werden. Damit folgt die Regierung dem Vorbild der DGNB, die den GRP bereits im vergangenen Jahr zu einem wesentlichen Teil ihres Zertifizierungssystems gemacht hat.

Die Einführung des Ressourcenpasses für Gebäude erfolgt in Modulen.

- Modul 1 (Materialien – Dokumentation): Material- und Produktinformationen aus Bauteilkatalog und Herstellerangaben
- Modul 2 (Ressourcen – Auswertung) : Wertet die Rohstoffanspruchnahme primärer und sekundärer Rohstoffe durch die Verknüpfung der Materialinformationen mit der ÖKOBAUDAT aus
- Modul 3 (Zirkularität – Bewertung): Bewertet auf Bauteilebene das Zirkularitäts- und Rückbaupotenzial sowie die Materialverträglichkeit.
- Modul 4 (Schadstoffe – Bewertung): Bezieht sich auf eine Auswertung der Merkmale auf Bauproduktebene.

Zeitplan der Einführung

Geplant war, Anfang 2025 die Einführung des GRP mit den Modulen 1 und 2 in Pilotprojekten zu starten. Diese sollen bis zum Ende des Jahres abgeschlossen sein. Im Anschluss soll dann die Einführung von Modul 3 und 4 erfolgen. Nach unserem Kenntnisstand steht dieses Vorhaben aktuell still.

Zu Pkt. 6. Sicherung nachhaltiger Rohstoffversorgung und Wertschöpfungsketten

Dazu ist uns nichts bekannt.

Zu Pkt. 7. Klimarelevante Weiterentwicklung rechtlicher Rahmenbedingungen, Regelungen und Entscheidungsgrundlagen

Hier können die folgenden Projekte durchaus benannt werden, da sie den modernen Holzbau unterstützen.

- Der Entwurf zur Novellierung des Vergaberechts.
- Der Gesetzentwurf zur Novellierung des BauGB.
- Die Novellierung der Muster-Holzbaurichtlinie. Die Ausführungen dazu befinden sich im nächsten Besprechungspunkt unter 4 b).

Zu Pkt. 8. Monitoring und Datenhaltung im Handlungsfeld Bauen und Wohnen insbesondere zur Evaluierung klimarelevanter Effekte

Der im Bundesbauministerium eingesetzte **Runde Tisch zum seriellen, modularen, systemischen Bauen (SMSB)** hat rund 40 Aspekte erarbeitet, die für mehr Akzeptanz einstehen, unterstützende Regulatorik und bautechnische Facetten umfassen. Die Ausarbeitungen sind einem umfangreichen Monitoring gefolgt. Aufgrund eines fehlenden haushälterischen Budgets, ausgenommen ministeriumsinterne Kostenbudgets für Organisation sowie letztendlich dem Bruch der Ampelkoalition sind im Prinzip keine Maßnahmen in 2024 umgesetzt worden, allerdings sehr wohl im Runden Tisch vorbereitet worden.

Zu den anvisierten Maßnahmen waren u.a. geplant: Kommunikation zur Akzeptanz der Bauweise, Projektdatenbank, Austausch mit dem DIBt zum Thema Sondergenehmigungen (aBg, vBg etc.), verschiedene Regulatorik-Themen, siehe nächster Besprechungspunkt.

Fazit für Berlin und Brandenburg: Die Holzbauoffensive hat die Themen, die den modernen Holzbau hervorheben aber auch in seiner Umsetzung behindern herausgestellt und entsprechend die Handlungsfelder abgebildet. Die HBI wurde damit bundesweit adressiert. Mit den Maßnahmen zum Vergaberecht, der BauGB-Novelle und den Gesprächen mit dem DIBt profitiert der Holzbau auch im Land Berlin.

Tagesordnungspunkt 4 b)

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

Einfluss der letzten Gesetzesinitiativen auf den Holzbau: wo steht der Holzbau in Berlin?

(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD)

Bislang ist auf Bundesebene bzw. bundesweit nur die **Muster-Holzbaurichtlinie (MHolzBauRL)** novelliert worden. Für den modernen Holzbau ist das eine entscheidende Weichenstellung. Obgleich in der Gebäudeklasse 5 die Anforderungen an Bauteile, wie Wand- und Deckenbekleidung oder auch Außenwandbekleidungen nach wie vor hoch und durch die sog. „Verkapselung“ ein konsequent nachhaltiges Bauen mit Holz inkonsequent.

Seit dem **02.05.2025 ist die MHolzBauRL** - in der Entwurfsfassung von 2024 - offiziell in Berlin eingeführt worden. Dieser Schritt markiert einen positiven Meilenstein für den modernen und nachhaltigen Holzbau in der Hauptstadt und ebnet den Weg für innovative Bauprojekte.

Dennoch, die KOALITION für HOLZBAU sieht eine Weiterentwicklung der MHolzBauRL über die Projektgruppe als zwingend an.

Hinzu kommt, dass aus unserer Erfahrung heraus die neue MHolzBauRL noch nicht in der Praxis angekommen ist. Ohne eine entsprechende aktive Information, Unterstützung und ggf. Schulungsangebote an Architekt:innen und Ingenieur:innen wird die Anwendung der MHolzBauRL noch lange hinter den gesetzlichen Möglichkeiten bleiben.

Weitere Gesetzesinitiativen auf Bundesebene gab es nicht, wohlbemerkt durch den Ampelbruch.

Auf Berliner Landesebene hat das **Schneller Bauen Gesetz** speziell keinen Einfluss auf den Holzbau.

Die novellierte **Berliner Landesbauordnung (BauO Bln)** mit Inkrafttreten am 30.12.2023 hat zwar eine Anpassung zur Regelung der Holzbauweise enthalten. Jedoch ist hier die Gebäudeklasse 5 (im S-Bahnring so gut wie alle Gebäude) nicht bessergestellt worden. Die Änderung des **§26 (3) der BauO Bln** (01.01.2024) trägt nicht zur Unterstützung des Holzbaus in Berlin bei. Nachfolgend der Vergleich:

Alte Fassung bis 30.12.2023:

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 3 sind tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, in Holzbauweise zulässig, wenn die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit gewährleistet wird.

Neue Fassung seit 01.01.2024

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 3 sind tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn die hinsichtlich der Standsicherheit und des Raumabschlusses geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen und die Bauteile und ihre Anschlüsse ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sind.

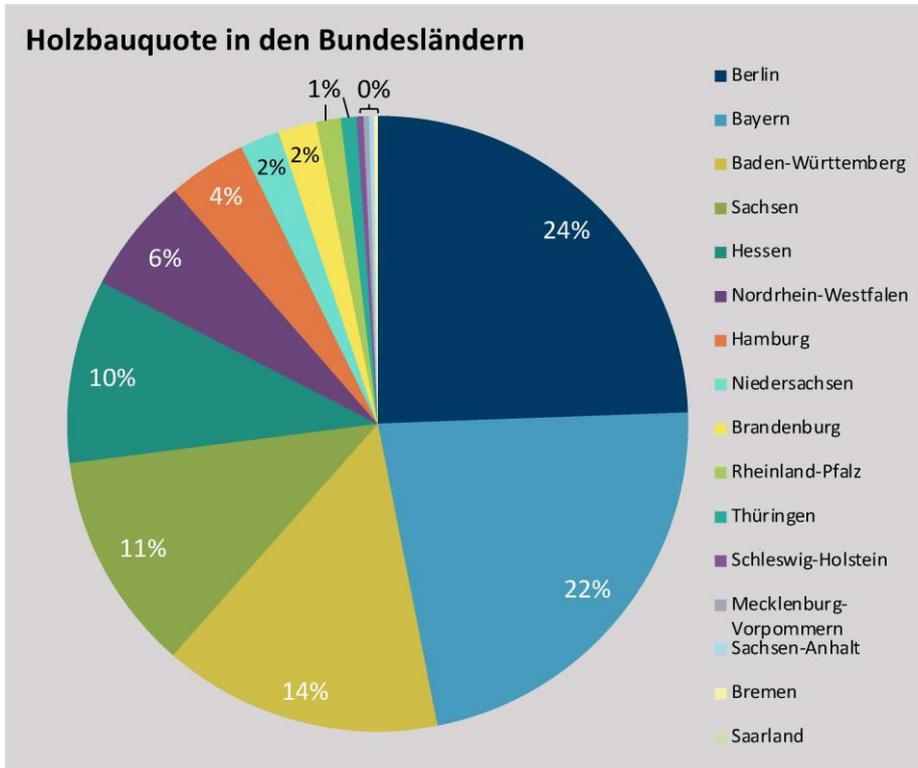
Satz 1 gilt nicht für Wände nach § 30 Absatz 3 Satz 1 und Wände nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1.

Die Novellierung hat positive Aspekte für den Holzbau. Allerdings schränkt dieser letzte Satz die Gebäudeklasse 5 ein. Warum? In der Gebäudeklasse 5 darf die Brandwand nicht aus Holz sein, sondern muss verkapselt oder eben mineralisch angemischt sein. Diese Regelung unterstützt das ressourcenschonende CO₂-arme Bauen mit Holz nicht, obgleich eine Brandwand aus Holz der Feuerwiderstandsklasse F90 entsprechen würde. Hier sollte das Land Berlin nachbessern, denn der mehrgeschossige Wohnungsbau ist die Assetklasse, die am dringendsten benötigt wird. Nachhaltig, ressourcenschonend und möglichst kreislauffähig.

Wo steht Berlin mit dem Holzbau?

Berlin ist nach wie vor Hauptstadt im modernen mehrgeschossigen Holzbau. Kein anderes Bundesland hat so viele Holzbauvorhaben. Die bulwiengesa Studie im Auftrag der KfH aus September 2023 hat aufgrund der Baupause nach wie vor Bestand und die Zahlen beweisen sich auch heute. Die Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften aber auch Unternehmen wie die BUWOG bauen in Holz und sind überzeugt, dass die Bauweise die Bauwende gestalten wird.

Berlin ist Hauptstadt im modernen Holzbau (die Studie hat Projekte ab 1.500 m² Nutzfläche erhoben)



Berlin und Bayern dominieren

»
Baden-Württemberg auf Platz 3

»
Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Bremen und Saarland bei 0 % Holzbauquote

Quelle: bulwiengesa AG; Stand: Juli 2023, n = 478

10

Parlamentarische Fachtagung – Sven Carstensen – 18. September 2023

© 2023 bulwiengesa AG

Anstehende Gesetzesinitiativen auf Bundesebene pro Holzbau

1. **Novellierung Öffentliches Vergaberecht:** Gerade für die Kommunen und kommunalen Wohnungsbauunternehmen ist die Novellierung des Vergaberechts ein zentrales Thema. Themen wie das Losverfahren für mittelständige Unternehmen sowie die funktionale Ausschreibung stellten bislang für den seriellen und modularen Holzbau ein Hemmnis dar. Siehe auch Stellungnahme der KfH vom 01.11.2024. Der Entwurf zur Novellierung soll laut Kabinettzeitplanung der Bundesregierung am 16.07.2025 beschlossen werden.
2. **Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB),** um skalierbarer Bauen zu können, um Aufstockung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Die BauGB-Novellierung spielt für den Holzbau bei den Themen Nachverdichtung und Aufstockung eine wichtige Rolle. Sie ist für den 18.06.2025 in der Kabinettsitzung eingeplant und kann noch vor der parlamentarischen Sommerpause im Parlament aufgenommen werden.

Generelle erleichterte Befreiungen (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Die bereits mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 geschaffene erweiterte Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Absatz 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus soll nach dem Entwurf der

BauGB-Novelle künftig in zweifacher Hinsicht weitere Erleichterungen erfahren. Die Regelung soll künftig generell und nicht nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Anwendung finden. Außerdem soll mit der vorgeschlagenen Neuregelung die Möglichkeit geschaffen werden, u.a. dann vom Einzelfallerfordernis abzuweichen, wenn die Befreiung der Erweiterung, Änderung, Erneuerung oder Aufstockung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes dient. Auf diesem Wege kann daher das Nachverdichtungspotenzial zugunsten des Wohnungsbaus für Aufstockungs- und Sanierungsvorhaben gehoben werden. Der Wegfall des Einzelfallerfordernisses kommt auch der seriellen Sanierung von Wohnungen entgegen

Erweiterte Baumöglichkeiten im Innenbereich im Rahmen des § 34 Abs. 3a BauGB

Die im BauGB-Entwurf enthaltenen Erleichterungen für Nachverdichtungen im unbeplanten Innenbereich, insbesondere für Nachverdichtungs-Bebauungen und Wohnbebauung über Supermärkten sollten schnell umgesetzt werden. Die durch Studien nachgewiesenen Potenziale bieten gerade in

Im aktuellen BauGB-Entwurf fehlen Neuerungen zum Bauordnungsrecht, die auf den Holzmodulbau ausgerichtet sind. Ebenso sind die Fördervorschriften für den sozialen Wohnungsbau nicht berücksichtigt, da immer noch 16 Bundesländer verschiedene Anforderungen an die Wohnungen haben und so nicht skalierbar gebaut werden kann. Sprichwort Typengenehmigung. Sinnvoll wäre auch, die Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffes in der Baunutzungsverordnung (§ 20 BauNVO). Unterschiedliche Raumhöhen erlauben kein skalierbares Bauen.

KOALITION für HOLZBAU

Eine Initiative für das nachhaltige Bauen mit Holz

Friedrichstraße 79 | 10117 Berlin

Call: +49 175 5790188

Mail: sun.jensch@koalition-holzbau.de

Web: www.koalition-holzbau.de